



Una mirada processal a l'ocupació il·legal d'habitatges

Especial referència al desnonament exprés i a les
mesures de protecció a col·lectius vulnerables

Treball de Final de Grau

Autora: Judit Sudrià Esparch

Tutor: Santiago-Francisco Rodríguez Ríos

Facultat de Dret (UdG)

Grau en Dret

Curs 2021-2022

Convocatòria Maig 2022

*“Les lleis son sempre útils per a les persones
que tenen béns, i perjudicials per als
desposseïts”.*

Jean-Jacques Rousseau (1712-1778)

Filòsof francès

Índex

Abreviatures	4
Resum.....	5
Abstract	6
Introducció	7
1. Aproximació a l'ocupació il·legal d'habitatges	9
1.1. El fenomen de l'ocupació il·legal d'habitatges a Espanya.....	9
1.2. El conflicte entre el dret a la propietat privada (article 33 CE) i el dret a un habitatge digne (article 47 CE)	11
2. La nova tutela sumària possessòria d'habitatges (art. 250.1.4º LEC)	16
2.1. Naturalesa jurídica.....	16
2.2. Entre la protecció del <i>ius possessionis</i> i el <i>ius possidendi</i>	17
2.3. Legitimació	18
2.3.1. Legitimació activa	18
2.3.2. Legitimació passiva.....	19
2.4. Procediment.....	21
2.4.1. Demanda i admissió	21
2.4.2. Contestació a la demanda	22
2.4.2. Tràmit incidental	23
2.4.3. Vista oral	25
2.4.4. Sentència i execució	25
2.5. Notificació als serveis públics.....	27
3. Altres possibles procediments civils enfront les ocupacions il·legals d'habitatges. Breu referència.....	28
3.1. El judici verbal de desnonament per precari (art.250.1.2º LEC).....	28
3.2. El judici verbal per l'efectivitat de drets reals inscrits (art. 250.1.7º LEC).....	31
4. Mesures protectores i complementàries davant l'emergència habitacional	34
4.1. Mesures urgents estatals en el context de pandèmia	35
4.1.1. Suspensió dels llançaments	36

4.1.2. Compensació als propietaris.....	40
4.2 Catalunya i les mesures aplicades en l'àmbit de l'habitatge	42
4.2.1. Lloguer social obligatori	43
4.2.2. Accions per incrementar el nombre d'habitatges socials	47
Conclusions.....	51
Bibliografia	54
Bibliografia web.....	56
Normativa.....	57
Jurisprudència	59

Abreviatures

CE	Constitució Espanyola.
DUDH	Declaració Universal dels Drets Humans.
CEDH	Convenció per a la Salvaguarda dels Drets Humans i de les Llibertats Fonamentals.
PIDESC	Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals.
CDFUE	Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea.
EAC	Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
LEC	Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.
CC	Reial Decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi Civil.
CP	Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del Codi Penal
LH	Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecaria.
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial.
STC	Sentència del Tribunal Constitucional.
STS	Sentència del Tribunal Suprem.
STJUE	Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea.
STEDH	Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans.

Resum

L'objecte d'aquest treball és fer un estudi dels supòsits d'ocupació il·legal d'habitatges a Espanya i els diversos procediments jurisdiccionals contemplats a la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil -en endavant LEC-; per donar-hi resposta. És per això que el treball es centrarà en l'estudi de la tutela sumària possessòria de l'habitatge, i es farà una breu referència al judici de desnonament per precari i al judici de protecció de drets reals inscrits, tenint en compte la reforma legal del 2018 de la LEC en relació al nou procediment civil de recuperació ràpida de la posició de l'article 250.1.4º LEC. Així mateix, s'incorporarà un anàlisi de les mesures adoptades, tan a nivell estatal com autonòmic català, per brindar protecció habitacional a col·lectius vulnerables, posant el focus d'atenció en la seva relació amb l'ocupació d'habitatges, que és l'objecte central del nostre treball.

Paraules claus: ocupació il·legal, procediment de desnonament, possessió, propietat privada, habitatge digne, suspensió llançaments, lloguer social obligatori, okupa.

Abstract

The main purpose of this thesis is to study the factual situation of illegal occupation of property in Spain, and the various jurisdictional procedures in Law 1/2000, January 7th, of Civil Procedure; to respond to illegal occupied housing. For that purpose, this thesis will be focus on studying the interdict to regain possession of housing and a brief reference to the trail of eviction by precarious and the trail of protection of proprietary rights registered will be made, considering the legal reform in 2018 of the Law 1/2000, January 7th, in relation to the new civil procedure for fast recovery of possession of the Article 250.1.4^o LEC. Moreover, an analysis of the measures adopted, both state and Catalan regional level, in the field of housing for vulnerable groups, focusing on occupation case, object of the thesis.

Key words: illegal occupation, eviction procedure, possessions, private property, decent housing, launches suspension, obligatory social rent, squatter.

Introducció

Aquest treball s'estructurarà en quatre epígrafs diferenciats que s'aborden seguint un ordre establert.

Al primer, es tracta d'introduir el fenomen de les ocupacions il·legals a Espanya, que, en aquests últims anys, ha sofert un creixement exponencial donat per certs factors econòmics. Així mateix s'examinen els dos drets que entren en col·lisió quan s'analitza la problemàtica de les ocupacions il·legals d'habitatge, que són, el dret a la propietat privada de l'article 33 de la Constitució espanyola -en endavant CE-; i el dret a un habitatge digne de l'article 47 CE.

En segon lloc, s'estudia des d'una perspectiva processal, el procediment de tutela sumària possessòria de l'habitatge, incidint en la reforma legal implantada per la Llei 5/2018 de 11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener d'Enjudiciament Civil, en relació amb l'ocupació il·legal; i que dona lloc a un nou procediment civil de recuperació ràpida de la possessió en els antics interdictes per recuperar la possessió de l'article 250.1.4º LEC.

Al tercer epígraf es realitza una breu referència de les especialitats i els requisits del judici de desnonament per precari i del judici de protecció o tutela de drets reals inscrits. La justificació de la seva inclusió al Treball respon a que, junt amb el procés previst a l'article 250.1.4º LEC, operen com els mecanismes més emprats davant els conflictes per l'ocupació il·legal d'habitatges. A més a més, i com es comprovarà al Treball, l'anomenat desnonament exprés preveu una sèrie de restriccions, les quals provoquen que en determinats supòsits els justiciables es vegin obligats a cercar alternatives procedimentals al procés de l'apartat quart de l'article 250.1 LEC.

Al quart es tracta d'analitzar tant les mesures actuals establertes en àmbit estatal, que pretenen donar resposta i servir de protecció als efectes perjudicials que ha provocat la COVID-19 en l'economia de les famílies; com també aquells mecanismes adoptats en àmbit autonòmic català i que igualment s'orienten a la protecció habitacional dels col·lectius més vulnerables. En aquest sentit, s'aborda l'anàlisi de la qüestió relativa a l'oferiment d'habitatge social a les persones en situació de vulnerabilitat o en risc d'exclusió econòmica i residencial, en concret, en relació a les persones que, degut a una situació precària, ocupen habitatges buits. Tanmateix s'analitzen altres mesures adoptades en la mateixa línia, com la suspensió dels llançaments en els procediments civils objecte d'estudi; la consegüent possible compensació dels propietats que es veuen afectats de forma directe; i les accions per incrementar el parc d'habitatges protegits.

Per la seva elaboració m'he servit d'una abundant bibliografia d'autors destacats en la matèria objecte d'estudi. També s'ha consultat i analitzat un número aproximat de trenta resolucions judicials de diferents òrgans jurisdiccionals (des de tribunals europeus, passant al Tribunal Constitucional i a Tribunal Suprem, finalment a Jutjats de Primera Instància).

Tanmateix, i amb la voluntat de conèixer de primera mà l'abast de la temàtica objecte d'estudi, en em servit dels resultats aportats per la Base de Dades de l'Estadística Judicial, la qual ens ha aportat una visió objectiva, i sense interpretacions interessades.

Considero que amb aquest treball he pogut abordar la qüestió objecte d'estudi des d'un punt de vista ampli, no centrat exclusivament en el procés de desnonament exprés, sinó abordant qüestions complementaries al mateix. Alhora aquesta visió amplia de la problemàtica no ha anat en detriment de poder presentar un examen exhaustiu.

1. Aproximació a l'ocupació il·legal d'habitatges

1.1. El fenomen de l'ocupació il·legal d'habitatges a Espanya

L'ocupació il·legal en béns immobles, en especial d'habitatges, tot i donar-se en aquests últims anys un creixement exponencial de casos, no és un fenomen nou a Espanya, sinó que els seus orígens provenen del segle passat. A Europa els trobem a la dècada dels seixanta, però a Espanya es va fer palès el seu problema més tard, ja entrada la dècada dels vuitanta¹.

En l'actualitat, és considerat com un problema social i polític transcendental, on l'Administració pública i les Institucions tenen el paper de pal·liar-lo, però, a la pràctica, les mesures implementades no han estat del tot eficaces.

Si bé em dit que els seus orígens, a l'Estat espanyol es remunten a la dècada dels vuitanta, el seu increment més exponencial es dona amb la gran crisi econòmica del 2007, coneguda com la “bombolla immobiliària”, i amb la posterior recessió de l'any 2014. D'una banda, moltes persones van perdre el seu treball, provocant un augment de la taxa d'atur i, per tant, es van trobar sense ingressos per poder fer front a hipoteques o lloguers. D'aquesta manera, moltes famílies es van veure afectades directament perdent els seus habitatges i, consegüentment, esdevenint en situació de vulnerabilitat o d'exclusió residencial i econòmica. D'una altra banda, va tenir lloc un superàvit d'habitatges buits tant per absència de compra o lloguer d'aquests, com també per impossibilitat d'acabar la construcció de l'immoble. És per això que, a causa de la necessitat residencial de certs sectors de la població que es trobaven davant problemes per poder tenir accés a l'habitatge, va emergir el fenomen de l'ocupació il·legal².

En aquests últims anys, s'ha produït un empitjorament de la situació econòmica degut a la pandèmia del COVID-19, fent que moltes famílies no hagin pogut fer front a l'hipoteca o a les despeses per al lloguer d'un habitatge. Tanmateix, i d'alguna manera gràcies a l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19, l'agreujament de la situació d'exclusió econòmica, aquest cop, no s'ha traduït en un increment de llançaments. Ara bé, sí que hi ha hagut en els darrers anys un augment de denúncies per ocupacions il·legals d'immobles, predominantment a Catalunya³.

¹ Pérez Daudí, Vicente; Sánchez García, Jesús (2020). La okupación de bienes inmuebles y la protección efectiva del poseedor legítimo. *Diario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9687, pàgs. 1-2.

² Jacinto Uranga, Alejandra (17 de febrer de 2019). La causa del mal causado: okupación y especulación inmobiliaria. *elDiario.es*. https://www.eldiario.es/opinion/tribuna-abierta/causa-causado-okupacion-especulacion-inmobiliaria_129_1695886.html

³ epdata (9 de desembre del 2021). Las denuncias por ‘okupación’ en España, en gráficos. *Europa Press*. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

Centrant-se en el Partit Judicial de Girona, a les dades extretes de la Base de Dades de l'Estadística Judicial (PC-AXIS) del Consell General del Poder Judicial⁴, en relació els judicis verbals possessoris en els Jutjat de Primera Instància de Girona, secció civil, han demostrat que, l'any 2021 hi va haver un total de cinc cents onze procediments resolts, un número més elevat que els darrers últims anys, després de la modificació de la LEC l'any 2018.

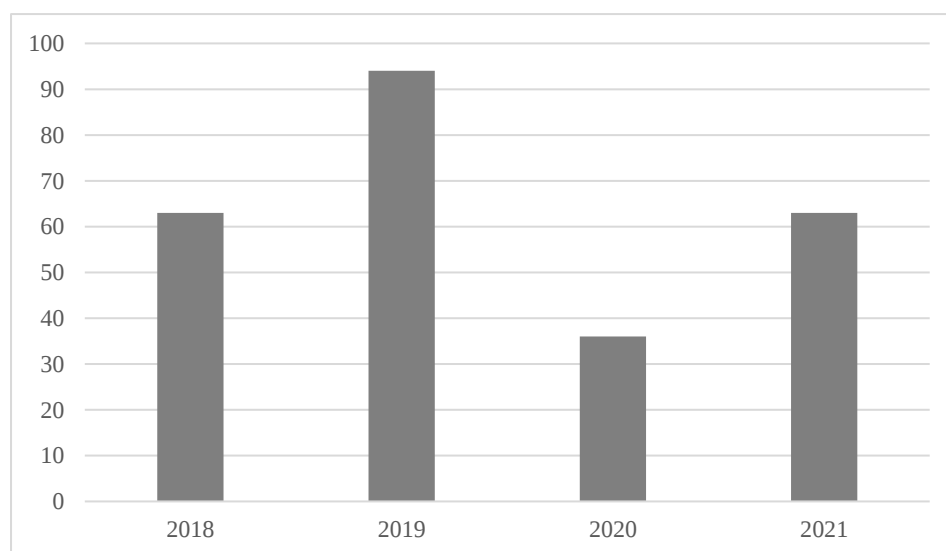
Taula: nombre de procediments resolts en els Jutjats de Primera Instància de Girona

	2018	2019	2020	2021
Judicis verbals possessoris d'ocupació il·legal d'habitatges	5	7	1	9
Judicis verbals possessoris restants (incloent-se precaris)	414	486	429	502
TOTAL:	419	493	430	511

Font: Base de Dades de l'Estadística Judicial (PC-AXIS). Elaboració pròpia.

Ara bé, tal i com s'ha mencionat, a través de la Base de Dades de l'Estadística Judicial (PC-AXIS), queda reflectit que, tot i haver-hi un augment del número de procediments instats en relació a les ocupacions il·legals, en l'àmbit territorial de Girona, no s'ha traduït en un augment en el numero de llançaments, ens contrari, cada any s'han anat produït menys llançaments. Això, és fruit de les mesures implementades en el Reial Decret 11/2020, de 31 de març, per pal·liar els efectes de la COVID-19.

Gràfica: nombre de llançaments practicats en els Jutjats de Primera Instància de Girona



Font: Base de Dades de l'Estadística Judicial (PC-AXIS). Elaboració pròpia.

⁴ Consejo General del Poder Judicial (18 d'abril del 2020). Base de dades de l'estadística judicial (PC-AXIS). <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Base-de-datos-de-la-estadistica-judicial--PC-AXIS/>

A banda d'això, ha emergit recentment un moviment antisistema conegut com a “okupa” dedicat a l'ocupació premeditada i intencionada d'habitatges, amb fins lucratiu, i sense consentiment dels propietaris ni títol legítim de possessió. Moltes d'aquestes ocupacions il·legals solen ser gestionades per organitzacions mafioses, també conegudes com “immobiliàries okupes”⁵. Aquestes, s'aprofiten de la sobtada precarietat econòmica i residencial de moltes famílies per beneficiar-se econòmicament a través de constants cessions de la possessió de l'immoble a diferents ocupants; o exigint als propietaris dels immobles una contraprestació econòmica elevada a canvi del llançament d'aquests.

Altrament, s'han creat portals electrònics i oficines d'assessorament d'“okupacions”, com també els anomenats “manuals d'okupació”⁶ que busquen promoure el fenomen de les ocupacions il·legals en immobles deshabitats.

1.2. El conflicte entre el dret a la propietat privada (article 33 CE) i el dret a un habitatge digne (article 47 CE)

Contextualitzat el fenomen de les ocupacions il·legals, és procedent tractar el conflicte que es produeix entre el dret a la propietat privada i el dret a un habitatge digne, ambdós drets consagrats a la Constitució espanyola de 1978.

Més concretament, els ocupants il·legals de l'habitatge al·legaran, davant els tribunals, el seu dret a un habitatge digne per justificar els seus actes. D'altra banda, els propietaris o posseïdors legítims adduiran el seu dret a la propietat privada que li atorga el text constitucional.

El dret a la propietat privada, regulat a l'article 33 CE, es troba dins el Títol I, Capítol II i Secció 2^a⁷. La disposició consagra el reconeixement de la propietat privada, tenint en compte la seva funció social i, a més, aquests béns i drets no podran ser privats, excepte si és per causa justificada d'utilitat pública o interès social i, sempre, essent procedent una indemnització.

En canvi, el dret a un habitatge digne, regulat a l'article 47 CE, es troba també dins el Títol I, però en el Capítol II⁸. És per això, que té la consideració de principi rector de la política social i econòmica, i, per tant, es configura com un dret que s'ha de promoure pels poders públics, no pel propietari de l'habitatge. Així mateix, ho menciona l'articulat quan disposa el dret a gaudir d'un

⁵ EL ESPAÑOL (31 d'octubre de 2015). Así son las inmobiliarias que cobran por los pisos vacíos de los bancos. https://www.elespanol.com/reportajes/20151030/75492490_0.html

⁶ Arran Països Catalans (2021). Llibret d'okupació. <https://arran.cat/wp-content/uploads/2021/02/Llibret-dokupaci%C3%B3.pdf>

⁷ En concret, Títol I “Dels drets i deures fonamentals”, Capítol II “Drets i llibertats” i Secció 2^a “Dels drets i deures dels ciutadans”.

⁸ En concret, Títol I “Dels drets i deures fonamentals”, Capítol III “Dels principis rectors de la política social i econòmica”.

habitatge digne adequat, i que aquest dret, ha de ser promogut de manera efectiva pels poders públics a través de normes on s'estableixin les condicions necessàries.

Ahora s'ha de tenir present la normativa que en l'àmbit europeu i internacional regulen el dret a la propietat privada i el dret a un habitatge digne⁹. En quant al dret a la propietat privada podem trobar-lo recollit a l'article 17.1 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, disposició que correspon a l'article 1 del Protocol Addicional al Conveni Europeu de Drets Humans, on disposa que tota persona té dret a gaudir de la propietat i a disposar dels béns adquirits legalment, sense poder ser privat d'aquesta propietat, excepte per causa d'utilitat pública o interès general i amb certes condicions. I, en els mateixos termes, a l'article 17 de la Declaració Universal dels Drets Humans.

En relació al dret a un habitatge digne, aquest es menciona als articles 25.1 de la Declaració Universal dels Drets Humans i 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals; on es proclama el dret de tota persona a un nivell de vida adequat, incloent-hi l'habitatge. A més, s'han de tenir present dos Observacions Generals del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals. Primerament, l'Observació General nº 4 que estableix un llistat de condicions envers al significat del dret a l'habitatge adequat de l'article 11 PIDESC. Aquestes son, que hi hagi una certesa de tinença de l'immoble; que tingui disponible serveis essencials i infraestructures, com son l'aigua potable, la calefacció, la il·luminació o les instal·lacions sanitàries; que les despeses de la llar siguin suportables respecte a altres; que l'habitatge sigui habitable i assequible, sobretot a col·lectius vulnerables; que estigui ubicat en una zona accessibles a serveis socials, com escoles o centres d'atenció a la salut; i que permeti una adequació i una identitat cultural als ocupants. I segonament, l'Observació General nº 7 que ha inclòs, dintre el contingut del dret a un habitatge digne, una protecció enfront els desnonaments forçosos, principalment a persones vulnerables, i una obligació per part dels Poders Públics a promoure condicions adequades per dotar de contingut aquest dret. Per exemple, alternatives per proveir habitatges a persones afectades i en situació d'exclusió econòmica¹⁰.

Tanmateix, es troba a l'article 8 del Conveni Europeu dels Drets Humans, quan estableix el dret al respecte del domicili sense la possibilitat d'ingerències, excepte causa justificada per l'autoritat pública. Fins i tot, el Tribunal Europeu dels Drets Humans ha relacionat el dret a un habitatge digne de l'article 8 del Conveni europeu amb l'exigència als Poders Públics d'oferir alternatives residencials a les famílies que seran llançades de l'habitatge. No obstant, aquesta interpretació no

⁹ D'acord amb els articles 10.2 i 96 CE, tant el dret a la propietat privada com el dret a un habitatge digne s'han d'interpretar conforme els textos internacionals que es trobin ratificats per l'Estat espanyol perquè formen part de l'ordenament jurídic.

¹⁰ Rubio Gil, Francisco Javier (2022). Herramientas internacionales para la defensa del derecho a la vivienda en casos de desahucio: Guía práctica para la abogacía. Fundación Abogacía Española, pàgs. 21-25.

es pot trobar emparada per qualsevol situació, doncs el Tribunal ha considerat legítima la justificació dels propietaris per recuperar l'habitatge, sempre tenint en compte si l'immoble és domicili habitual, si hi ha col·lectius vulnerables i si la possessió s'ha adquirit per mitjans legítims¹¹.

Convé destacar que el dret a un habitatge digne no està reconegut expressament a la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, si no només es reconeix el dret a obtenir ajudes en relació amb l'habitatge a l'article 34.3. Tot i això, el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, en l'assumpte C-34/13, ha retret que “el dret a l'habitatge és un dret fonamental garantit per l'article 7 de la Carta que el tribunal remitent ha de prendre en consideració al aplicar la Directiva 93/13¹²”. O sigui, ha vinculat el dret a una vida privada amb el dret a l'habitatge, i l'ha declarat, en aquest últim, dret fonamental.

És important tornar a fer referència a quina és la ubicació dins la Constitució espanyola dels drets analitzats perquè, per més que s'inclouen al Títol I, es troben en dos capítols diferents del text constitucional, i, per tant, gaudeixen de diferent protecció jurídica davant els Poders Públics.

El dret a un habitatge digne es troba en el Capítol III. D'aquesta manera i d'acord amb l'article 53.3 CE, no es pot considerar un dret efectivament invocable davant els tribunals perquè informará la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics. Per tant, estem parlant d'un dret que no gaudeix d'especial protecció, i no pot ser objecte d'empara davant el Tribunal Constitucional a través de l'oportú recurs.

En canvi, el dret a la propietat privada es troba inserit al Capítol II Secció 2^a i, per consegüent, es rep la consideració de dret fonamental. Ara bé, no gaudeix de la mateixa protecció que els drets tutelats a la Secció 1^a pel fet que aquests últims, conforme l'article 53.2 CE, es podran fer valdre davant els Tribunals ordinaris per un procediment basat en els principis de preferència i sumarietat i, en el seu cas, mitjançant recurs d'empara al Tribunal Constitucional. Mentre que els drets de la Secció 2^a, segons l'article 53.1 CE vincularan als Poders Públics i, només per manament legal, podran ser al·legats enfront dels tribunals per mitjà de recurs d'inconstitucionalitat¹³. Aquest tractament diferenciat fa que el dret a la propietat privada pugui ser considerat un dret més aviat de caire social i econòmic.

En aquest punt, és d'interès mencionar la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona nº 720/2018¹⁴ que delimita ambdós drets constitucionals relacionant-ho amb l'article 53 CE.

¹¹ STEDH, de 17 d'octubre de 2013, Winterstein i altres vs. França, C-27013/07, JUR 2013\321282.

Pérez Daudí, Vicente (2021). Tutela efectiva y derecho a la vivienda. *Atelier*, pàgs. 24-27.

¹² STJUE, de 10 de setembre de 2014, Kušionová i SMART Capital, a.s, C-34/2013, EU:C:2014:2189, apartat 64.

¹³ Vegeu article 161.1.a) CE.

¹⁴ SAP Barcelona, Secció 13^a, nº 720/2018, de 13 de desembre de 2018. [ECLI:ES:APB:2018:12175].

Quant al dret a un habitatge digne, estableix que suposa un principi rector de la política social i econòmica, i un explícit mandat als Poders Públics per a fer efectiu el dret, encara que no els imposa el deure de proporcionar-lo de manera directa i material. A més, al·ludeix a l'àmbit de protecció constitucional del propi dret perquè la seva protecció no és directa i immediata en virtut de l'article 53.2 CE, sinó d'acord amb l'article 53.3 CE. Per tant, significa la no possibilitat d'acudir davant l'Administració de Justícia sol·licitant que li sigui proporcionat un habitatge.

Respecte al dret a la propietat privada de l'article 33 CE, aquest mateix precepte “proclama el reconeixement del dret a una “propietat privada”, delimita el seu contingut per les lleis ordinàries i estableix l'expropiació per determinades raons mitjançant indemnització, encara que s'elevi a nivell constitucional la “funció social” com a criteri definidor que les lleis han d'adoptar per limitar el contingut de la propietat (art.53.1 CE), de forma que perquè el legislador pugui, sense incorrer en inconstitucionalitat, reduir l'àmbit de poder del propietari, ha de respectar el seu contingut essencial¹⁵”.

En relació a allò analitzat fins ara, considero que el dret a la propietat privada i el dret a un habitatge digne han de ser compatibles, és a dir, no hi hauria d'haver un menyscabament d'un dret en detriment de l'altre i, especialment, quan es relacionen amb el fenomen de les ocupacions il·legals. A continuació aclariré els motius del meu raonament.

El fet que el dret a un habitatge digne es trobi regulat a la Constitució espanyola, i sigui un mandat pels poders públics garantir-lo, no vol dir que totes les persones tinguin dret a gaudir gratuïtament d'un habitatge, sense perjudici de les persones en situació de vulnerabilitat i exclusió social i econòmica. Tot i això, la persona que, sense just títol, ocupi de manera il·legal i intencionada un habitatge buit, sense el consentiment i la voluntat del propietari, no es trobarà en la mateixa situació que aquella persona que, de manera sobrevinguda, no pugui fer front a les despeses de lloguer, o a l'hipoteca¹⁶ -aquest punt es desenvoluparà al llarg del treball-.

En els mateixos termes s'ha pronunciat l'Alt Tribunal en la Sentència del Ple del Tribunal Constitucional nº 32/2019¹⁷ que recorda que “l'ocupació no consentida ni tolerada no és títol d'accés a la possessió d'un habitatge, ni es troba tampoc a l'empara del dret als espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat (art.47 CE)¹⁸”. A més, ha establert que el mandat dels poders públics de promoure un habitatge digne i adequat no ha de ser incompatible amb els procediments judicials que resolen controvèrsies de millor dret en relació amb la titularitat i possessió de béns

¹⁵ FJ 3 SAP Barcelona nº 720/2018, de 13 de desembre.

¹⁶ Solano de Ugarte, Mª del Mar (2019) “Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general”. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàgs. 2-3.

¹⁷ STC nº 32/2019, de 28 de febrer del 2019. [ECLI:ES:TC:2019:32]

¹⁸ FJ 3 STC nº 32/2019, de 28 de febrer.

immobles, i tampoc ha de ser contrari a la resolució judicial que executi el llançament dels ocupants de l'habitatge¹⁹.

¹⁹ FJ 6 STC n° 32/2019, de 28 de febrer.

2. La nova tutela sumària possessòria d'habitatges (art. 250.1.4º LEC)

2.1. Naturalesa jurídica

L'article 250.1.4º LEC estableix que es tramitarà dins l'àmbit del judici verbal, qualsevol que sigui la seva quantia, les demandes que "pretenen la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui hagi estat desposseït d'elles o pertorbat en el seu gaudi".

Amb l'entrada en vigor de la Llei 5/2018, de 11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener d'Enjudiciament Civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatge -en endavant, Llei 5/2018, de 11 de juny-, es reforma l'antic interdicte de recobrar la possessió per la tutela sumària possessòria d'habitatges, addicionant un segon paràgraf a l'article 250.1.4º LEC²⁰. Es tracta d'un procediment que es limita a la recuperació de l'habitatge ocupat il·legalment al seu propietari o posseïdor legítim, amb especialitats introduïdes als articles 150.4, 437.3 bis, 441.1 bis i 444.1 bis LEC.

A més, es troba limitat a certs immobles, en concret, els que siguin considerats habitatges, entenent-se per aquests, qualsevol tipus d'habitatges, sigui domicili habitual, o, segones o ulteriors residències, com també habitatges deshabitats o buits²¹. Contràriament, no s'inclou, en el concepte d'habitatges que entren dins l'àmbit d'aplicació de la Llei, immobles que no tinguin consideració d'habitatge, particularment, locals de negocis i aparcaments²².

Una altre tret característic d'aquest procés especial el trobem en el fet que, de conformitat amb l'article 447.2 LEC, la sentència que es dicti, no tindrà efectes de cosa jutjada; doncs es tracta d'un judici verbal sobre la tutela sumària de la possessió. A més, tampoc es podrà admetre reconvenió, ni es procedirà a la rescissió de la sentència una vegada ferma²³.

Respecte a l'acumulació d'accions a la demanda, no és convenient ni l'acumulació objectiva, ni l'acumulació subjectiva; i tampoc ho és l'acumulació de processos. Aquest enfocament rau de la pròpia finalitat del procediment, perquè aquest ha de ser àgil, és a dir, no han de produir-se

²⁰ Article 250.1.4.II LEC: "Podran demanar la immediata recuperació de la plena possessió de l'habitatge o part d'aquest, sempre que s'hagin vist privat d'aquest sense el seu consentiment, la persona física que sigui propietària o posseïdora legítima per altre títol, les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-los i les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social".

²¹ Martínez de Santos, Alberto (2019). El Letrado de la Administración de Justicia ante la ejecución de sentencias de desahucio en el caso de okupas y en el RD-Ley 7/2019. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº139, pàg. 5.

²² López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàgs. 3-4.

²³ Articles 438.2 i 503 LEC.

dilatacions indegudes. És per això que no és adient l'acumulació, i, per tant, es recomana seguir diferents procediments per tal de complir el seu propi fi, que és la recuperació i l'entrega immediata de la possessió de l'habitatge ocupat²⁴.

Quant el règim de notificacions, convé mencionar l'article 497.3 LEC que, com a conseqüència de la manca d'efectes de cosa jutjada que es prediquen de la sentència, aquesta no es notificarà a través d'edictes al BOE o del respectiu Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, i, consegüentment, hi haurà prou amb la publicitat de l'edecte en el taulell d'anuncis de l'Oficina Judicial.

2.2. Entre la protecció del *ius possessionis* i el *ius possidendi*

El nou judici verbal és un procediment de naturalesa sumària especial que té un objecte molt limitat, en concret, busca recuperar de forma immediata la possessió de l'habitatge que ha estat ocupat il·legalment i restituir la possessió a qui li ha estat pertorbat el seu gaudi.

Per poder interposar demanda per la via de l'acció de tutela sumària possessòria de l'article 250.1.4º LEC, cal que el demandant demostrï el seu dret a seguir posseint l'habitatge (*ius possessionis*), entenent-se aquest com a fet jurídic, és a dir, la persona que posseeix prèviament l'habitatge, té dret a seguir posseint perquè es troba emparat pel Dret²⁵.

Així mateix ho estableix l'Exposició de Motius de la Llei 5/2018, de 11 de juny, quan estipula que “es planteja aquesta reforma en la que s'adequa i actualitza el tradicional interdicte de recobrar la possessió per la recuperació immediat de l'habitatge ocupat il·legalment previst a l'article 250.4º de la Llei 1/200, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil”. És per això que, al tractar-se d'una modificació dels antics interdictes, protegeix el dret a seguir posseint i, per tant, el seu fonament es troba regulat en els articles 441 i 446 del Codi Civil espanyol²⁶.

En els mateixos termes s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem nº 2462/2018, de 15 de desembre del 2020²⁷, que assenta jurisprudència en relació a la naturalesa i àmbit de regulació de protecció sumària de la possessió. En particular, addueix que és un procediment dirigit a la tutela

²⁴ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàgs. 4-5.

²⁵ Schumann Barragán, Guillermo (2018). El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas. *Diario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9264, pàg. 7.

²⁶ Article 441 CC: “En cap cas pot adquirir-se violentament la possessió mentre existeixi un posseïdor que s'oposi a aquesta. El que es cregui amb acció o dret per privar a un altre de la tinença d'una cosa, sempre que el tenidor resisteixi l'entrega, haurà de sol·licitar l'auxili de l'Autoritat competent”.

Article 446 CC: “Tot posseïdor té dret a ser respectat en la seva possessió i, si fos inquietat d'aquesta, haurà de ser emparat o restituit en aquesta possessió pels mitjans que les lleis de procediment estableixen”.

²⁷ STS nº 2462/2018, de 15 de desembre del 2020. [ECLI:ES:TC:2020:4282]

de la possessió com a fet, i en el que es discuteix la realitat fàctica de la situació possessòria violentada i no el dret de propietat ni qualsevol altre. En efecte, la legitimació activa del demandant es reconeixerà a qui es troba posseint l'habitatge (*ius possessionis*) i, per tant, protegirà a la persona que tingui dret a seguir posseint de manera pacífica, com a situació de fet, enfront a qui li hagi pertorbat el seu gaudi²⁸.

També és important fer esment a la Sentència de l'Audiència Provincial de Tarragona n° 265/2021, de 27 de maig del 2021²⁹ que declara que l'acció de tutela sumària de la possessió continua essent idèntica als antics interdictes possessoris. Aquests son “judicis possessoris de caràcter sumari, encaminats a protegir el fet actual de la possessió, [...], centrant-se aquests judicis interdictals fonamentalment en el reconeixement del fet de la possessió del demandat i en la despossessió de l'oponent³⁰”.

Per contra, cert sector doctrinal incideix en el fet que, quan es sol·licita el tràmit incidental per l'entrega immediata de l'habitatge, la demanda s'ha d'acompanyar d'un títol en el qual es fonamenti el dret a posseir, és a dir, *ius possidendi*³¹. Així és que ja no es tracta d'una qüestió de fet (*ius possessionis*) sinó del legítim dret a posseir (*ius possidendi*) i, per tant, determinar qui té millor dret a posseir l'habitatge en qüestió³².

En definitiva, personalment crec que es podria catalogar de procediment híbrid, en el qual s'exigeix, per fer efectiva l'acció davant els tribunals, la prèvia possessió de l'habitatge, és a dir, *ius possessionis*. Però, tanmateix quan el demandant sol·liciti l'entrega immediata de la possessió de l'immoble, s'obrirà el tràmit incidental i l'eventual oposició que formuli el demandat només podrà fonamentar-se en l'existència de títol suficient per a posseir enfront de l'actor, o la manca d'aquest últim. De manera que, el que es discutirà és qui té dret a posseir, o més ben dit, el *ius possidendi*.

2.3. Legitimació

2.3.1. Legitimació activa

Amb la modificació de la Llei 5/2018, de 11 de juny, la legitimació activa queda restringida a les persones físiques propietàries o posseïdores legítimes per un altre títol; les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-la; i, les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes

²⁸ FJ 5 STS n° 2462/2018, de 15 de desembre del 2020.

²⁹ SAP Tarragona n° 265/2021, de 27 de maig del 2021. [ECLI:ES:APT:2021:919]

³⁰ FJ 2 SAP T n° 265/2021, de 27 de maig del 2021.

³¹ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). Editorial Aranzadi, pàg. 278.

³² Arnau Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, n° 32, pàg. 345.

d'habitatges socials. O sigui, la legitimació activa queda limitada a certs subjectes que tenen el dret a posseir l'habitatge, fonamentat en el dret de propietat, o, en un altre títol documentat, per tant, han de tenir dret a posseir abans de la produir-se l'ocupació il·legal³³.

Per contra, s'exclouen les persones jurídiques que, amb fins lucratiu, siguin titulars legítims de l'habitatge ocupat il·legalment, com són les entitats financeres, els fons d'inversions, les immobiliàries i les comunitats de veïns en propietat horitzontal³⁴.

Així doncs, no tindran legitimació activa els bancs, les immobiliàries i les empreses amb fins lucratiu que estiguin vinculades a entitats sense ànim de lucre. Com tampoc, entitats privades que, a través de concessions o contractacions amb l'Administració pública competent, prestin serveis d'habitatge social, inclòs si els presten amb capital públic³⁵. Ara bé, cert sector doctrinal considera que sí està legitimat el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB)³⁶.

És evident que hi ha un tractament processal desigual en aquest procediment. De manera que es percep que la voluntat del legislador al promulgar la Llei, ha estat protegir els propietaris que son considerats part dèbil davant d'aquells que no ho són, com entitats financeres, fons d'inversions o immobiliàries, perquè a aquests no els causa un gran perjudici la no recuperació immediata de l'immoble³⁷.

2.3.2. Legitimació passiva

Estan legitimats passivament els ocupants il·legals de l'immoble. De fet, amb l'entrada en vigor de la Llei 5/2018, de 11 de juny, i la incorporació dels articles 437.3 *bis* i 441.1 *bis* LEC, és possible demandar de forma genèrica als “desconeguts ocupants”, sense perjudici de la notificació que es realitzi a la persona que es trobi a l'immoble.

Aquesta possibilitat de demandar als “ignorats ocupants” ve justificada per reiterada jurisprudència de l'Alt Tribunal. És més, la doctrina es posiciona a favor d'aquesta legitimació passiva genèrica perquè, al tractar-se d'ocupacions il·legals, a la pràctica, és difícil identificar els ocupants de l'habitatge atès que solen emprar estratègies per dilatar els processos, com és el canvi

³³ Schumann Barragán, Guillermo (2018). El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas. *Diario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9264, pàgs. 8-9.

³⁴ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàgs. 270-273.

³⁵ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàgs. 6-7.

³⁶ Rodríguez Achútegui, Edmundo (2018). Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 10/2018.

³⁷ Pérez Daudí, Vicente (2018). Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente. *Revista General del Derecho Procesal*, nº 46, pàgs. 5-6.

d'ocupants de l'immoble abans del llançament³⁸. A banda d'això, abans de la modificació, també resultava una càrrega excessiva i innecessària pel demandant, indicar les dades que coneixia del demandat a efectes de localitzar-lo, doncs era obvi que es trobava ocupant l'habitatge.

Altrament, la intenció de l'article 441.1 *bis* LEC és que la identificació del demandat es doni amb posterioritat, és a dir, quan es realitzi la notificació personal -en concret, l'acte de comunicació als ocupants, majors d'edat, que en aquell moment es trobin dins l'habitatge.

Val la pena recordar que aquesta identificació genèrica del demandat no és contrària a la tutela judicial efectiva consagrada a l'article 24 CE, perquè es podria entendre que, una vegada notificada la demanda, no s'ha produït indefensió al demandat ja que aquest pot fer les al·legacions oportunes en diferents fases del procés. Així mateix, l'ocupant tindrà dret a un procés amb totes les garanties atès que, almenys, fins a tres ocasions tindrà la possibilitat de ser escoltat en el procés. Aquestes són a la contestació de l'incident, a la contestació del procés que es fa en paral·lel al tràmit incidental i l'audiència de les parts. A més, no es vulnerarà l'article 24 CE si els ocupants es neguen a ser identificats o dificulten la seva identificació³⁹.

S'ha de tenir en compte la Sentència del Tribunal Constitucional nº 32/2019 on argumenta que “tampoc aquesta previsió legal pot reputar-se inconstitucional, doncs no hi cap imposar al propietari o titular legítim del dret a posseir l'habitatge, del que ha estat desposseït per un acte violent o clandestí i, per això, s'ha obligat a acudir a la via judicial per obtenir la recuperació de la possessió, la càrrega sens dubte desproporcionada de dur a terme una tasca investigadora per a la identificació dels ocupants il·legals; tasca que, per altra banda, no només pogués resultar infructuosa, sinó fins i tot vedada pel joc dels drets fonamentals a la intimitat (art. 18.1 CE) i a la protecció de dades personals (art. 18.4 CE), amb el consegüent perjudici per a qui necessita obtenir ràpida tutela judicial davant de la despulla de què ha estat víctima⁴⁰”. Així doncs, el Tribunal Constitucional reconeix la possibilitat de desconèixer la identitat dels ocupats per part del demandant i determina que no serà contrari a la tutela judicial efectiva i a un dret amb totes les garanties⁴¹.

³⁸ Solano de Ugarte, M^a del Mar (2019) “Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general”. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàgs. 6-7.

³⁹ Pérez Daudí, Vicente (2018). Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente. *Revista General del Derecho Procesal*, nº 46, pàgs. 6-8.

⁴⁰ FJ 4 STC nº 32/2019, de 28 de febrer.

⁴¹ Rodríguez Ríos, Santiago-Francisco (2021). Intento legal e “intento empresarial” de frenar la ocupación ilegal de las viviendas. Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa. *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, nº 2, pàgs. 267-268.

2.4. Procediment

2.4.1. Demanda i admissió

El demandant, qui ostenta legitimació activa, quan interposa l'acció prevista a l'article 250.1.4º LEC, pot fer dues peticions a l'òrgan judicial competent. La primera és demanar la tutela sumària de la possessió de l'habitatge quan se li ha pertorbat el seu gaudi; la segona, demanar la recuperació immediata de la possessió de l'immoble o part d'aquest, sempre que hagi estat privat sense el seu consentiment i voluntat. Ambdues peticions es requeriran a la mateixa demanda, i, aquesta última, es sol·licitarà a l'altressí.

La demanda ha de seguir la forma prevista del judici verbal establerta a l'article 437.1 LEC⁴²; i el tribunal competent per conèixer aquest procediment serà el Jutjat de Primera Instància del lloc on es trobi l'immoble, atès que es tracta d'un fur imperatiu regulat a l'article 52.1º LEC⁴³. A més, és procedent postulació processal d'advocat i de procurador per presentar la demanda.

No obstant, a part dels requisits generals que són exigibles, la Llei 5/2018, de 11 de juny; ha introduït uns requisits especials que ha de complir la demanda perquè sigui admesa. El primer, que el demandant ha de ser un dels subjectes que estan legitimats activament, és a dir, persones físiques, entitats sense ànim de lucre o Administració Pública que tingui habitatges socials. El segon requisit és, com s'ha mencionat, la possibilitat de demandar genèricament als desconeguts ocupants de l'habitatge (article 437.3 *bis* LEC). El tercer, és que el demandat ha d'aportat un títol en el qual fonamenti el seu dret a posseir, amb aquest títol ha de quedar acreditat que és propietari o posseïdor legítim de l'habitatge. I l'últim requisit és que s'ha de presentar la demanda abans que transcorri un any des de l'acte de pertorbació de la possessió⁴⁴. Es tracta d'un termini processal -no substantiu- de caducitat establert a l'article 439.1 LEC, i fonamentat a l'article 460.4º CC, que pot ser apreciable tant d'ofici com a instància de part. L'article 439.1 LEC disposa un termini d'un any en el qual el demandant pot exercir l'acció de tutela sumària de la possessió i quan es produeixi la caducitat d'aquesta, no es perdrà el seu dret a posseir, sinó que haurà d'anar per altres vies legals establertes a l'ordenament jurídic com son procediment verbal de

⁴² Article 437.1 LEC: "El judici verbal principiàrà per demanda, amb el contingut i forma propis del judici ordinari, essent també d'aplicació el disposat per aquest judici en matèria de preclusió d'al·legacions i litispendència".

⁴³ Article 52.1.1º LEC: "No s'aplicarà els furs establerts en els articles anteriors i es determinarà la competència d'acord amb l'establir en el present article en els casos següents: 1.º En els judicis en que s'exerciti accions reals sobre bens immobles serà tribunal competent en del lloc en que estigui situada la cosa litigiosa".

⁴⁴ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàgs. 277-278.

desnonament per precari (article 250.1.2º LEC), el procediment verbal per l'efectivitat de drets reals inscrits (article 250.1.7º LEC) o el procediment ordinari declaratiu ⁴⁵.

Depenent de si es compleixen els pressupòsits processals, i si aquests son subsanables o no, es podrà admetre o inadmetre la demanda. En el cas d'inadmissió per defectes no subsanables, com seria haver transcorregut el termini de caducitat, o la insuficiència d'acreditació de títol possessor; el Llettrat de l'Administració de Justícia ho transmetrà al Jutge perquè aquest, mitjançant interlocutòria, inadmeti la demanda⁴⁶.

En canvi, si es compleixen tots els pressupòsits processals, o, si aquests són subsanables, un cop subsanats; el LAJ admetrà la demanda a través de decret, als efectes de notificar a l'altre part perquè aquest, en un termini de deu dies, contesti la demanda i, en un termini de cinc dies, aporti títol suficient que justifiqui el seu dret a posseir. Es tracta de dos terminis processals que es donen per les dos peticions sol·licitades a la demanda i que es tramitaran de forma paral·lela, és a dir, el tràmit incidental per la immediata entrega de l'immoble, i, el judici verbal per recuperar la possessió de l'habitatge⁴⁷. Sense perjudici de les advertències legals sobre el termini, la forma i les conseqüències de la falta de contestació de la demanda.

2.4.2. Contestació a la demanda

Admesa la demanda, i després de les pertinents mesures que s'han de portar a terme a l'hora d'identificar els ignorats ocupants de l'habitatge, el demandat, que ostenta legitimació passiva, pot manifestar diferents postures per defensar-se.

Deixant de banda el tràmit incidental, el demandat té un termini de deu dies per contestar la demanda, essent procedent postulació processal d'advocat i de procurador. En cas de sol·licitar assistència jurídica gratuïta, seran d'aplicació els articles 16 i 21 de la Llei d'Assistència Jurídica Gratuïta, i, per tant, no es suspendrà el procediment, excepte si l'òrgan judicial competent ho considera adient a efectes que no hi hagi preclusió d'un tràmit o generi indefensió⁴⁸.

En el cas que el demandat no contesti la demanda en el termini de deu dies, se'l declararà en rebel·lia, i el Jutge dictarà sentència immediatament, tenint en compte la prèvia valoració del

⁴⁵ Schumann Barragán, Guillermo (2018). El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas. *Diario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9264, pàg. 9-10.

⁴⁶ Convé recordar que, segons l'article 455.3 LEC, aquesta interlocutòria serà susceptible de recurs d'apel·lació de manera preferent.

⁴⁷ Solano de Ugarte, Mª del Mar (2019) "Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general". *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàg. 7.

⁴⁸ Pérez Daudí, Vicente (2018). Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente. *Revista General del Derecho Procesal*, nº 46, pàgs. 13-15.

Tribunal en relació amb el document que el demandant ha aportat conjuntament amb la demanda i pel qual fonamenta el seu dret a posseir.

Si contesta la demanda, d'entrada, convé assenyalar que, conforme a l'article 438.2 LEC, i al tractar-se d'un procediment on la sentència no té efectes de cosa jutjada, no es podrà admetre reconvenió per part del demandat. D'altre banda podrà oposar-se a la demanda al·legant, l'existència d'un títol suficient per tenir dret a posseir l'habitatge, o bé, la falta de títol del demandant⁴⁹.

Tanmateix, existeix la possibilitat, per part del demandat, de conformar-se amb la demanda. A coneixença de LÓPEZ JARA, la possibilitat de conformar-se a la demanda mostra avantatges tant per a les parts com per a l'òrgan judicial, donat sobretot per la sobrecàrrega de treball en els tribunals civils. A més, el demandant recuperaria de forma immediata la possessió i el demandat podria estalviar-se les despeses de postulació, si s'admetés pels tribunals competents mostrar conformitat sense intervenció de professionals⁵⁰.

2.4.2. Tràmit incidental

Una de les novetats més substancials aportades per la Llei 5/2018, de 11 de juny, ha estat la possibilitat de tramitar-se, paral·lelament al judici verbal, un tràmit incidental on el demandant sol·licita la immediata entrega de la possessió o part d'aquella.

Tot i denominar-se incident, no s'ajusta al que s'entén com "incident" als efectes de l'article 387 LEC⁵¹ perquè, a part de tenir la mateixa finalitat que el procés principal, el resultat que busca és anticipar la resolució que es donarà en el procediment de tutela sumària possessòria.

Per aquest fet, no es té clar la naturalesa del procés incidental. PÉREZ DAUDÍ afirma que es tracta d'una mesura cautelar amb certs requisits específics disposats a l'article 441.1 *bis* LEC⁵². LÓPEZ JARA sosté que es tracta d'un procés monitori, excloent la possibilitat de tenir naturalesa cautelar atesa la seva ubicació a la LEC i la seva finalitat. Considera que el procés es tracta d'un monitori possessori, perquè no pretén un resultat posterior al procediment, i perquè no és un tràmit obligatori; és a dir, depèn de la voluntat del demandant quan interposa la demanda⁵³. I BONET

⁴⁹ Es tracta de dos motius d'oposició taxats a l'article 444.1 *bis* LEC.

⁵⁰ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàg. 16.

⁵¹ Article 387 LEC : "Son cuestiones incidentales las que, essent diferents de les que constitueixen l'objecte principal del plet, guarden amb aquest relació immediata, així com les que es susciten respecte de pressupòsits i requisits processals d'influència en el procés".

⁵² Pérez Daudí, Vicente (2018). Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente. *Revista General del Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 10.

⁵³ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7

NAVARRO sosté que la seva naturalesa està entre un procés monitori i un cautelar especialíssim. Addueix que no es configura com un procediment avançat, sinó com una espècie de mesura cautelar especial amb alguns aspectes tècnics del monitori⁵⁴.

Sens dubte, la naturalesa incidental del procediment no està clara, això no obstant, s'ha de tenir present que es tracta d'un tràmit especial establert per la Llei 5/2018, de 11 de juny, i que el que busca és la celeritat del procés de desnonament dels habitatges ocupats il·legalment.

Aquest tràmit incidental es regula a l'article 441.1 *bis* LEC, i conforme a aquest, una vegada s'hagi admès la demanda i el LAJ hagués dictat decret, amb la consegüent notificació al demandat, aquest tindrà el termini de cinc dies per aportar el títol que justifiqui la seva situació possessòria. Convé recordar que els ocupants no podran realitzar al·legacions en aquest tràmit, sinó que només podran acreditar l'existència del document en el qual basa el seu títol possessori i, en el cas de que tingui un acord verbal de possessió, només podrà argumentar-ho quan contesti la demanda⁵⁵.

Si s'aporta títol suficient, no es procedirà a l'immediat al llançament, sinó que s'haurà de continuar amb el judici verbal principal.

En el cas de que no porti títol de possessió, el tribunal ordenarà mitjançant interlocutòria la immediata entrega de la possessió de l'habitatge al demandant, sempre que el títol que s'hagi acompanyat a la demanda sigui bastant per acreditar el seu dret a posseir. O sigui, serà el Jutge qui valorarà si el títol possessori aportat pel demandant és suficient. En aquest cas, pot succeir que l'apreciació del Jutge sigui diferent a la del LAJ, quan aquest va admetre la demanda. Altrament, pot ser que el Jutge consideri que el títol aportat pel demandat no sigui suficient, cas en que també es decretarà el llançament⁵⁶.

Contra la interlocutòria que decideix sobre l'incident no es podrà interposar cap recurs, i es portarà a efecte contra qualsevol dels ocupants que es trobin en aquell moment a l'habitatge. S'ha de tenir en compte que aquesta interlocutòria no posarà fi al procediment principal, per tant, el fet que no presenti títol, o aquest no sigui suficient, no impedeix oposar-se quan contesti la demanda i al·legar el que consideri oportú⁵⁷.

de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàg. 12-13.

⁵⁴ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàgs. 278-279.

⁵⁵ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 14.

⁵⁶ Solano de Ugarte, M^a del Mar (2019) "Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general". *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàgs. 7-8.

⁵⁷ Martínez de Santos, Alberto (2019). El Letrado de la Administración de Justicia ante la ejecución de sentencias de desahucio en el caso de okupas y en el RD-Ley 7/2019. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº139, pàg. 5.

2.4.3. Vista oral

Per que s'obri el tràmit de la vista oral és necessari que es compleixin dos requisits: el primer, que el demandat hagi contestat la demanda, i el segon, que alguna de les parts hagi sol·licitat l'obertura de la vista oral⁵⁸.

El desenvolupament de la vista oral seguirà els tràmits generals de tot judici verbal, previstos als articles 442 a 447 LEC. Per tant, hi haurà una fase probatòria on només es debatrà sobre l'existència de títol possessori suficient o de la falta de títol⁵⁹ i, tot seguit, es faran unes breus conclusions, sempre que el Jutge ho estimi oportú.

A banda d'això, durant aquest tràmit, poden encadenar-se una sèrie d'actes que provocarien la finalització anticipada del procediment. D'una banda, pot tenir lloc un acord entre les parts, acord que constitueix certs compromisos que s'han de complir, com per exemple, l'abandonament voluntari de l'habitatge en un breu termini. D'altra banda, pot sol·licitar-se la suspensió del procediment per sotmetre's, voluntàriament, a mediació. Ambdós acords s'haurien d'homologar a fi i efecte del seu compliment⁶⁰.

2.4.4. Sentència i execució

La sentència conforma la finalització normal del judici verbal sumari per a la recuperació de l'habitatge ocupat il·legalment. El termini per dictar sentència serà de deu dies i no tindrà efectes de cosa jutjada material (article 447 LEC).

En relació amb el contingut de la sentència, si en la fase incidental s'ha declarat el llançament dels ocupants i la sentència és estimatòria, aquesta ho confirmarà; aleshores, si el llançament ja s'hagués produït amb anterioritat a la publicació de la sentència, no s'haurà d'executar. També és possible que, en la interlocutòria de l'incident, no s'hagi ordenat el llançament i la sentència sí que ho determini. D'altra banda, en el tràmit incidental pot decretar-se el llançament, però la sentència que posa fi al procés principal pot pronunciar-se a favor del demandat; llavors, s'haurà de restituir al demandat la situació possessòria anterior i el llançament no es portarà a terme. A part, la sentència es pronunciarà sobre la condemna de les costes⁶¹.

⁵⁸ Article 438.4 LEC.

⁵⁹ Solano de Ugarte, M^a del Mar (2019) "Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general". *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, n° 139, pàg. 8.

⁶⁰ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, n° 6, pàg. 16-17.

⁶¹ És d'aplicació les normes generals dels articles 394 a 398 LEC.

En qualsevol cas, cal recordar que al tractar-se d'un judici verbal sense efectes de cosa jutjada material, el contingut de la sentència es podrà impugnar en un nou litigi. En concret, la sentència que es dicti serà recurrible en apel·lació davant l'Audiència Provincial competent (article 455 LEC) i, les parts, en el procediment, no podran al·legar allò que podia haver estat al·legat en primera instància.

Més encara, l'execució de la sentència serà directe, doncs l'article 444.1 *bis* LEC disposa que la sentència estimatòria de la pretensió permetrà la seva execució, prèvia sol·licitud del demandant, sense necessitat que transcorri el termini de vint dies de l'article 548 LEC. Entén BONET NAVARRO que, per a l'execució, al no pronunciar-se expressament la Llei 5/2018, de 11 de juny, podria resultar d'aplicació els articles 703 i 704 LEC, en concret l'article 704.1 LEC que estableix la concessió d'un mes prorrogable per un altre per al llançament dels ocupants si constitueix residència habitual.

Ara bé, ADAN DOMÉNECH considera que no hauria de ser aplicable l'article 704 LEC perquè prolongaria l'execució de la sentència i comportaria una situació d'abús del dret⁶². I en els mateixos termes, s'han pronunciat els Magistrats de Primera Instància de Barcelona a la Reunió del 21/9/2018 per la Unificació de Criteris sobre l'aplicació de la Llei 5/2018, de 11 de juny considerant que, tot i tenir competència al LAJ en relació a l'execució, no és d'aplicació l'article 704 LEC i, per tant, ha de ser immediatament executable⁶³.

Altrament, la sentència pot ser executada provisionalment tot i no ser ferma. Això és així perquè, com a principi general, l'article 524 LEC disposa que son executables provisionalment sense necessitat de fiança les sentències de condemna que no siguin fermes contra les que s'interposa recurs⁶⁴.

La prèvia notificació de la interlocutòria de llançament als ocupants no serà requisit per la seva eficàcia i execució, és per això, que serà llançat qualsevol ocupant que es trobi a l'habitatge, sigui o no el demandat del procés. Si no fos possible, seran notificats en el moment del llançament. El llançament es portarà a terme el dia fixat per la resolució, amb la presència del demandant i del gestor personal o LAJ; i auxiliats per les forces públiques⁶⁵.

⁶² Adán Domènech, Federic (2019). Constitucionalidad y problemas procesales del proceso de ocupación ilegal de viviendas. A Justicia: ¿Garantías «versus» eficiencia? *Tirant lo Blanch*, pàgs. 505-506

⁶³ Rodríguez Ríos, Santiago-Francisco (2021). Intento legal e “intento empresarial” de frenar la ocupación ilegal de las viviendas. Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa. *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, nº 2, pàgs. 276- 277.

⁶⁴ Martínez de Santos, Alberto (2019). El Letrado de la Administración de Justicia ante la ejecución de sentencias de desahucio en el caso de okupas y en el RD-Ley 7/2019. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº139, pàgs. 8-19.

⁶⁵ López Jara, Manuel (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal. A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7

2.5. Notificació als serveis públics

Tal i com s'ha dit, les ocupacions d'habitatges poden donar-se per una situació de necessitat. Per això, s'ha previst que, quan l'ocupant es trobi en situació de vulnerabilitat, la seva situació serà traslladada als serveis socials perquè aquests adoptin les mesures necessàries.

L'article 150.4 LEC estableix, com a norma general a tot procediment en el qual la resolució senyali el llançament d'un habitatge ocupat il·legalment, el trasllat d'aquesta circumstància als serveis públics competents en matèria de política social, per si procedeix la seva actuació, sempre que els ocupants prestin el seu consentiment.

Ara bé, una de les especialitats de l'acció de tutela sumària possessòria d'habitatges ocupats il·legalment és la possibilitat de notificar als serveis socials regulada a l'article 441.1 *bis* LEC. En concret, dins el tràmit incidental es preveu en un primer moment, després de l'admissió de la demanda, a efectes d'identificar els ocupants de l'habitatge, notificar als serveis socials, per si procedeix la seva actuació, sempre que hagin prestat el seu consentiment (article 441.1. *bis* I LEC). I, en el cas de falta de consentiment, no serà preceptiu la notificació als serveis socials, sense perjudici que es pugui traslladar d'ofici si s'aprecia una situació especial de vulnerabilitat, com és el cas de que hi hagi menors d'edat ocupant l'habitatge⁶⁶. Addicionalment, l'article 441.1 *bis* III LEC, disposa que “en la mateixa resolució en la qual s'acordi l'entrega de la possessió de l'habitatge al demandant, i el llançament dels ocupants; s'ordenarà comunicar aquesta circumstància, sempre que s'hagués atorgat el consentiment per els interessats, als serveis públics competents en matèria de política social, per que, en el termini de set dies, puguin adoptar les mesures de protecció que en el seu cas procedeixin”.

A banda d'això, la disposició addicional de la Llei 5/2018, de 11 de juny, menciona la creació de registres, a través de mesures de coordinació i cooperació de les Administracions públiques competents, perquè incorporin parcs d'habitatges social disponibles per a persones en risc d'exclusió social.

de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Editorial Wolters Kluwer. Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios a fondo*, nº 6, pàg. 14.

⁶⁶ Arnau Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàg. 351.

3. Altres possibles procediments civils enfront les ocupacions il·legals d'habitatges. Breu referència

A continuació, faré un breu estudi de dos procediments que també pot interposar el posseïdor o propietari legítim d'un immoble davant qui li hagi pertorbat el seu gaudi. Es tracta dels judicis verbals per desnonament per precari (article 250.1.2º LEC) i per l'efectivitat de drets reals inscrits en el Registre de la Propietat (article 250.1.7º LEC).

Això és així perquè, quan no es donin els requisits processals procedents de l'article 250.1.4º LEC, en relació a la Llei 5/2018, de 11 de juny⁶⁷, la LEC dona la possibilitat de recórrer a altres procediments, com per exemple, els dels articles 250.1.2º i 250.1.7º LEC.

Per això, i al marge de ser dues de les accions més emprades a la pràctica, en relació amb el problema de les "okupacions", considero important fer un anàlisi de les qüestions més destacables de cada un dels procediments.

3.1. El judici verbal de desnonament per precari (art.250.1.2º LEC)

L'article 250.1.2º LEC estableix que es decidiran en judici verbal les demandes que "pretenguin la recuperació de la plena possessió d'una finca rústica o urbana, cedida en precari, pel propietari, l'usufructuari o qualsevol altre persona amb dret a posseir la finca".

Quant el concepte de "precari" no està establert expressament a cap precepte del Codi Civil espanyol, i, per tant, ha estat la jurisprudència del Tribunal Suprem qui ha resolt la qüestió. Particularment, al·lega que s'entén per precari "una situació de fet que implica la utilització d'un bé aliè, la possessió del qual no ens correspon, encara que ens trobem en la tinença del mateix i per tant, la falta del títol que justifiqui el gaudi de la possessió, ja perquè havent-la tingut es perdi o també perquè ens atorgui una situació de preferència, respecte a un posseïdor de pitjor dret⁶⁸". Per tant, s'ha d'entendre precari en sentit ampli i no en sentit estricte, incloent-se dins del concepte tant les controvèrsies en relació a la possessió tolerada de l'habitatge, com també aquells supòsits en els que no hi ha títol legítim per posseir i s'ha adquirit la possessió sense el consentiment i voluntat del seu propietari.

A més, en el cas que el demandat al·legui inadequació del procediment, convé destacar la Sentència de l'Audiència Provincial de Girona nº 852/2020⁶⁹ que es pronuncia en relació l'àmbit

⁶⁷ Per exemple, alguns motius per no ser possible l'admissió a tràmit del procediment de l'article 250.1.4º LEC, és que no estigui legítimat activament perquè el posseïdor o propietari legítim de l'habitatge resulta ser una persona jurídica o una entitat amb ànim de lucre (article 250.1.4º. II LEC); o, que el termini d'un any per interposar l'acció hagi caducat (article 439.1 LEC).

⁶⁸ STS, Secció 1º, nº 1324/2017, de 28 de febrer del 2017. [ECLI:ES:TS:2017:706]

⁶⁹ FJ 2 SAP Girona, Secció 1ª, nº 852/2020, de 16 de juny del 2020. [ECLI:ES:APGI:2020:972]

d'aplicació del judici de desnonament per precari, després de l'entrada en vigor de la Llei 5/2018, de 11 de juny. En concret, estableix que el criteri jurisprudència en relació a una interpretació amplia del concepte de precari s'ha mantingut per part del Tribunal Suprem i, per tant, continua vigent la possibilitat d'acudir al precari quan hi hagi una ocupació il·legal.

Es tracta d'un procediment que es desenvolupa per via del judici verbal i que té naturalesa plenària. Ara bé, tot i ser un procediment plenari, s'ha d'entendre amb l'amplitud d'un declaratiu especial, i, consegüentment, el Jutge només podrà basar la seva decisió envers a la possessió, és a dir, si existeix títol o no que empari l'ocupació per precari⁷⁰. A més, donada a la naturalesa del procediment, la sentència sobre el fons tindrà efectes de cosa jutjada al no trobar-se expressament establerta a l'article 447.2 LEC i, per això, és possible la reconvenió (article 438.2 LEC).

Cal fer un especial referència a la Sentència del Tribunal Suprem nº 691/2020, de 21 de desembre del 2020⁷¹ quan disposa que l'actual LEC ha suprimit el caràcter sumari del procediment per precari i, per tant, la sentència té plens efectes de cosa jutjada al no incloure'ls a l'article 447.2 LEC. Addicionalment, conclou que "en conseqüència, en aquest procediment podran enjudiciar-se les relacions jurídiques que puguin al·legar-se com a justificació de la possessió amb la recuperació del qual es pretengui [...], sense les limitacions pròpies d'un procediment sumari en quant als mitjans de defensa, al tractar-se d'un procediment que, si bé el seu objecte està limitat, té caràcter plenari".

Per tramitar-se el procediment via precari, cal que el demandant tingui la possessió real de la finca a títol de propietari, usufructuari o qualsevol altre dret, i que el demandat tingui la condició de precarista, entenent-se com a la persona que ocupa un immoble sense cap títol⁷². Dit d'un altre manera, el demandant tindrà legitimació activa si prova que és el posseïdor mediat o real de l'immoble. Així doncs, la legitimació activa no està restringida a certs subjectes i, per tant, podran demandar tant la persona física com la persona jurídica, amb, o sense fins lucratiu. I el demandat tindrà legitimació passiva si és la persona que gaudeix de la possessió immediata de l'habitatge sense títol legítim⁷³.

Cal mencionar la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona nº 548/2020, de 26 de novembre de 2021⁷⁴ quan disposa que "la legitimació passiva la té aquell que té la possessió material mancada de títol i sense cap pagament de contraprestació, i l'expressió "cedida en

⁷⁰ Arnau Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàg. 325.

⁷¹ FJ 3 STS, Secció 1ª, nº 691/2020, de 21 de desembre del 2020. [ECLI:ES:TS:2020:4385]

⁷² Belhadj Ben Gómez, Celia (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº1 pàg. 4.

⁷³ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 21-22.

⁷⁴ FJ 2 SAP Barcelona, Secció 19ª, nº 548/2020, de 26 de novembre del 2021 [ECLI:ES:APB:2021:13670]

precari” no té més significat que indicar que el procediment va dirigit a substanciar les pretensions de desnonament per precari”.

Així que, és admissible, per part del demandant, dirigir-se contra els “ignorats ocupants” de l’habitatge, sobretot si no hi ha una vinculació prèvia entre ambdues parts. A més, segons la doctrina i en virtut dels articles 399.1 i 437.1 LEC, no és necessària la identificació concreta del demandat, atès que la identitat d’aquest es pot buscar per qualsevol circumstància que permeti la seva determinació, bastant que es consignï a la demanda, les dades i circumstàncies que tinguin coneixement el demandant, a fi efecte que el demandat serà qui estigui ocupant l’immoble en qüestió⁷⁵. I la part demandada, quan contesti la demanda, haurà de presentar títol o demostrar que té dret a seguir posseint l’immoble.

Tanmateix, el demandat possiblement al·legui, durant el procés, l’abonament de determinades despeses de l’habitatge, com poden ser les despeses de la comunitat, el pagament d’impostos i de subministres, per justificar la seva possessió, però aquestes no són suficients, sinó només ho serà si es demostra, per part d’aquest, una contraprestació de la possessió de l’habitatge⁷⁶.

Tot i no donar-se especialitats en el transcurs del judici, sí que s’ha de tenir present una sèrie de requisits. En primer lloc, és primordial la identificació de l’immoble per part del demandant.

En segon lloc, és d’aplicació l’article 150.4 LEC i, per tant, si la sentència que posa fi al procediment ordena la data del llançament dels ocupants, sempre que consti el consentiment d’aquests, es podrà donar trasllat als serveis socials per si es necessària la seva actuació en els casos de vulnerabilitat o exclusió social. Certament, no s’ha d’entendre aplicable l’article 441.5 LEC, en relació amb la suspensió del procediment quan es detecti una situació de vulnerabilitat per part dels ocupants de l’habitatge, al no mencionar-se expressament en els casos de desnonament per precari i limitar-se en els supòsits de l’article 250.1.1º LEC. Ara bé, BONET NAVARRO considera adient aplicar l’article 441.5 LEC, des d’un punt de vista més aviat social i no tant jurídic, i, en conseqüència, ordenar la suspensió del procediment, fins que s’adoptin les mesures necessàries pels serveis públics competents⁷⁷.

I, en tercer lloc, tot i que l’article 447.1 LEC sembla només aplicable pels desnonaments de finca urbana, entenent aquests com els previstos a l’article 250.1.1º LEC; tant BONET NAVARRO com ARNAU MOYA consideren que un dels requisits del precari és la possibilitat de dictar sentència en cinc dies, en comptes de deu dies, si l’immoble objecte del recurs és una finca urbana, “convocant-

⁷⁵ Atienza López, José Ignacio (2021). Admisibilidad del precario contra ignorados ocupantes. *Revista CEFLegal*, nº243, pàgs. 171-173.

⁷⁶ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàgs. 249-250.

⁷⁷ Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàg. 219.

se e l'acte de la vista a les parts a la seu del Tribunal per rebre la notificació, que tindrà lloc el dia més pròxim possible dins dels cinc següents a la sentència⁷⁸” (article 447.1 LEC). Considero que el raonaments d'aquest sector doctrinal rau de la pròpia redacció de l'article 447.1 LEC, atès que no menciona de manera expressa els supòsits en els quals és d'aplicació i només disposa que serà així quan es tracti de “judicis verbals en els qual es demani el desnonament de finca urbana”.

3.2. El judici verbal per l'efectivitat de drets reals inscrits (art. 250.1.7º LEC)

Una altra de les previsions legals establertes a la LEC és el procediment per l'efectivitat de drets reals inscrits regulat a l'article 250.1.7º LEC. La disposició estipula que es decidirà per judici verbal, qualsevol que sigui la seva quantia, les demandes “que, instades pels titulars de drets reals inscrits en el Registre de la Propietat, demandin l'efectivitat d'aquests drets davant a qui s'oposin a ells o pertorbin el seu exercici, sense disposar de títol inscrit que legítimi la possessió o la pertorbació”. És més, el procediment té unes especialitats introduïdes en els articles 439.2, 440.2, 441.3, 444.2 i 447.3 LEC.

El seu fonament es troba a l'article 41 de la Llei Hipotecària⁷⁹-en endavant, LH- quan disposa que “les accions reals procedents dels drets inscrits podran exercir-se a través de judici verbal regulat a la Llei d'Enjudiciament Civil, contra qui, sense títol inscrit, s'oposin a aquells drets o pertorbin el seu exercici”. A més, serà exigible la certificació registral que acrediti vigència, sense contradicció, de l'assentament en el Registre. Com també, l'article 38 LH estableix una presumpció *iuris tantum* de titularitat registral a la persona, tan física com jurídica, que tingui inscrita, en el respectiu assentament, drets reals existents tant de domini com de possessió de l'immoble.

Es tracta d'un judici verbal amb caràcter sumari, i, consegüentment, no es possible reconvençió i el seu objecte és limitat. En aquest cas, es concreta en restablir la situació possessòria del titular registral, i en determinar si, qui s'ha oposat al dret real inscrit, o qui li ha pertorbat el seu exercici, disposa, o no, de títol suficient per legitimar la seva acció⁸⁰. No obstant, no té per objecte ni declaracions de drets ni qüestions que no es trobin dins de l'objecte del procediment, sinó que

⁷⁸ Arnau Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàgs. 327-335.

Bonet Navarro, J. (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*, pàg. 218.

⁷⁹ Espanya. Decret de 8 febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària. BOE, nº 50, 27-02-1945.

⁸⁰ Arnau Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàg. 353.

aquestes hauran de decidir-se en un judici ordinari posterior de naturalesa plenària, donat que la sentència no produeix efectes de cosa jutjada material (article 447.3 LEC)⁸¹.

És per això, que es planteja com un procediment especial i cautelar, atès a la possibilitat d'adoptar mesures cautelars, tant aviat s'admeti la demanda a tràmit (article 441.3 LEC)⁸².

És d'interès mencionar el criteri jurisprudencial assentat per l'Audiència Provincial de Barcelona en la Sentència nº 301/2018, de 5 de juliol del 2018⁸³ en relació amb la naturalesa i les característiques del procediment de l'article 250.1.7º LEC.

En primer lloc, la finalitat del procediment és atorgar una protecció especial a la inscripció registral contra qui s'oposi a la titularitat inscrita amb actes de detentació. En segon lloc, al tenir com a finalitat eliminar les pertorbacions de drets reals inscrits, el procediment s'assenta en la realització d'una conducta física, donant importància a la presumpció registral de l'article 38 LH i, quan certs fets contradiguin aquesta, el titular pot fer coincidir la "veritat registral" amb la "veritat real". En tercer lloc, es tracta d'un procediment sumari, atès els seus requisits i les taxatives causes d'oposició de l'article 444.2 LEC; i a més, es caracteritza per la cognició limitada, la limitació de mitjans de defensa i l'absència d'efectes materials de cosa jutjada. I en quart lloc, adquireix un caràcter declaratiu limitat a determinar i a dilucidar en una fase contenciosa si la causa d'oposició del demandat no té suficient entitat per seguir el procés.

En conclusió, la naturalesa del procediment és sumària i executiva i es caracteritza amb la no declaració de drets i uns motius d'oposició taxats per la LEC.

Quant a la legitimació, tindrà legitimació activa el titular, persona física o jurídica, d'un dret real inscrit en el Registre de la Propietat, per tant, pot ser tant propietari com posseïdor legítim de l'immoble. Aquest té la presumpció de titular registral de l'article 38.1 LH i, per això, a la demanda haurà d'aportar certificat registral que acrediti la vigència de l'assentament. En canvi, tindrà legitimació passiva el causant de la pertorbació o desposseïció de l'habitatge; és més, al tractar-se d'ocupacions il·legals, el demandant també disposa en aquest cas de la possibilitat de dirigir-se genèricament contra "els ignorats ocupants" de l'habitatge⁸⁴.

La demanda que interposi l'acció de l'article 250.1.7º LEC, per ser admesa haurà de complir certs requisits. És per això que cal mencionar la Sentència de l'Audiència Provincial de Girona nº

⁸¹ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 16.

⁸² Belhadj Ben Gómez, Celia (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº1 pàg. 7.

⁸³ FJ 2 SAP Barcelona, Secció 19ª, nº 301/2018, de 5 de juliol del 2018. [ECLI:ES:APB:2018:7038]

⁸⁴ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 16.

458/2021, de 24 de novembre del 2021⁸⁵ que estableix que, primerament, és necessària l'existència d'un dret real inscrit a favor del demandant i aquest ho ha d'acreditar mitjançant certificació registral; segonament, l'assentament ha de trobar-se vigent en el Registre de la propietat i sense cap contradicció; tercerament, s'ha d'identificar l'immoble en qüestió; quart, s'ha de dirigir la demanda contra qui pertorbi la possessió; i, en darrer lloc, no ha de concórrer ninguna de les causes d'oposició establertes a l'article 444.2 LEC.

Per consegüent, la demanda no serà admesa si no s'expressa les mesures necessàries per assegurar l'eficàcia de la futura sentència (article 439.2.1º LEC). S'entén que el demandant, o bé podrà sol·licitar les mesures cautelars adients de l'article 727 LEC, o bé, en el cas d'ometre les mesures en el seu escrit, s'admetrà la demanda si renúncia de forma expressa a aquestes⁸⁶. Tampoc serà admesa si no fa constar la caució de l'article 64.2 LEC que ha de prestar el demandat a fi i efecte de respondre dels danys i perjudicis causats (article 439.2.2º LEC). Ara bé, el Jutge, quan fixi la quantia, tindrà en compte la capacitat econòmica del demandat perquè així no se li causi indefensió⁸⁷. Ni menys si no s'acompanya a la demanda el certificat registral del Registre de la Propietat on s'acrediti la vigència, sense cap contradicció, de l'assentament (article 439.2.3º LEC).

Per la seva banda, el demandat podrà oposar-se si presta la corresponent caució i al·lega una de les quatre causes de l'article 444.2 LEC⁸⁸.

Altrament, l'article 440.2 LEC disposa que “a la citació per a la vista s'advertirà al demandat de que, en el cas de no comparèixer, es dictarà sentència acordant les actuacions que, per a l'efectivitat del dret inscrit, hagués sol·licitat l'actor”. A més, també s'advertirà al demandat que, en el cas que sí comparegui a la celebració de la vista, però no presti la respectiva caució, el Jutge dictarà sentència a favor del demandant. Així doncs, la caució constitueix un requisit necessari i obligatori que el demandat ha de complir per tal d'oposar-se a la demanda i, encara que sigui beneficiari del dret a l'assistència jurídica gratuïta, no es pot eximir de la prestació⁸⁹.

⁸⁵ FJ 3 SAP Girona, Secció 2ª, nº 458/2021, de 24 de novembre de 2021. [ECLI:ES:APGI:2021:1505]

⁸⁶ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 17.

⁸⁷ Arnaú Moya, Federico (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàgs. 357-358.

⁸⁸ Sigui falsedat de la certificació registral o omissió dels drets inscrits en aquesta; sigui que tingui un contracte o una relació jurídica directa amb l'últim titular registral o en virtut de preinscripció; sigui presentant certificació del Registre de la propietat acreditant que té un dret real inscrit respecte l'immoble, essent necessari acreditar també la vigència de l'assentament; o sigui que l'habitatge inscrit en qüestió no l'estigui posseint efectiva-ment el demandat.

⁸⁹ San Cristóbal Reales, Susana (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàg. 18.

4. Mesures protectores i complementàries davant l'emergència habitacional

En aquest epígraf, és d'interès tractar les mesures adoptades, tant en l'àmbit estatal com autonòmic català, per fer front als problemes derivats de les ocupacions il·legals, així com els seus motius relacionats amb l'emergència habitacions de persones en situació de vulnerabilitat i sense recursos econòmics i residencials.

En concret, l'anàlisi versarà en les providències implementades, amb caràcter urgent, pel Govern espanyol, en relació amb la suspensió dels llançaments i la seva possible compensació per part dels propietaris dels immobles afectats, atès a la situació de pandèmia del COVID-19. Altrament s'estudiaran les solucions executades pel Govern català, envers el lloguer social obligatori i l'increment d'habitatge públic.

Fixant-nos en el marc normatiu, la competència en matèria d'habitatge ha estat assumida, per mandat constitucional, per les Comunitats Autònomes i, per tant, Catalunya, a més a més de disposar de competència exclusiva i potestat en matèria d'habitatge, conforme la Constitució⁹⁰, també se li reconeix la competència a l'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya -en endavant, EAC-; sense perjudici de les competències pròpies atribuïdes als ens locals tenen sobre la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic (article 84 EAC).

En conseqüència, l'Estat espanyol, només podrà incidir en matèria d'habitatge si ho fomenta amb les competències pròpies i exclusives en relació amb la legislació processal (article 149.1.6ª CE), el sistema monetari, en concret, les bases d'ordenació del crèdit (article 149.1.11ª CE); i les bases de coordinació econòmica (article 149.1.13ª CE).

Convé fer ressaltar la doctrina jurisprudencial establerta pel Tribunal Constitucional en la Sentència nº 152/1998, de 20 de juliol⁹¹, la qual disposa la possibilitat de l'Estat per incidir en les competències autonòmiques en matèria d'habitatge, no obstant, només a través de les competències que té en relació amb les bases i la coordinació de la planificació econòmica, i també a través de les bases d'ordenació de crèdit. És a dir, l'Estat està legitimat per desenvolupar mesures en matèria d'habitatge, sempre que aquestes tinguin el seu fonament als articles 149.1.11ª i 13ª CE, per tant, no té competències generals i indeterminades en aquesta matèria. Així doncs, les Comunitats Autònomes que tinguin competència en matèria d'habitatge, poden definir i portar a terme polítiques d'habitatge pròpies, complementant les actuacions de protecció i promoció impulsades de l'Estat.

⁹⁰Article 148.1.3ª CE: "Les Comunitats Autònomes podran assumir competències en les següents matèries: ordenació del territori, urbanismes i habitatge".

⁹¹FJ 3 i 4 STC nº 152/1998, de 20 de juliol de 1998. [ECLI:ES:TC:1998:152]

En definitiva, les facultats estatals que incideixen en matèria d'habitatge condicionen les competències autonòmiques, sense perjudici de que aquestes estableixin les seves regulacions pròpies i les financin amb els seus pressupostos.

És per aquesta superposició de legislacions en la matèria objecte d'estudi que, en primer lloc, es farà referència a la legislació espanyola, implantada com a conseqüència de la situació de crisi sanitària actual, perquè, més enllà de suposar una normativa que regeix en tot el territori espanyol, aquesta té una durada determinada, per més hi hagi constants prorrogues.

Seguidament s'analitzarà la regulació catalana en matèria d'habitatge, d'aplicació només al territori català i que, a diferència de l'espanyola, s'integra a la normativa sense preveure una limitació temporal de la seva aplicació.

4.1. Mesures urgents estatals en el context de pandèmia

La crisi sanitària de la COVID-19 ha produït un desastrós impacte en l'economia, sobretot familiar, i en la societat, generant pèrdues de la llar. El legislador ha tingut en compte la situació de vulnerabilitat de moltes persones i ha adoptat mesures de política econòmica per fer front a l'actual situació.

Durant el període de pandèmia s'han promulgat nombrosos Reials Decrets-Lleis amb l'objectiu de regular, solucionar o contenir les problemàtiques sorgides arrel de la situació pandèmica. Ara bé, és d'interès tractar les mesures protectores establertes als ocupants vulnerables, en concret, les solucions regulades al Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19. Aquest Reial Decret-Llei ha estat modificat per ampliar el seu àmbit d'aplicació temporal i subjectiu, mitjançant diverses pròrrogues, essent l'última reforma l'establerta a través del Reial Decret-Llei 2/2022, de 22 de febrer⁹². Així mateix, considero adient mencionar el Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transport.

De totes les mesures que es mencionen es farà només referència a les modificacions introduïdes en relació amb els desnonaments d'habitatges ocupats sense títol i la possible compensació als propietaris que es vegin afectats de forma directa. En la mesura que l'estudi s'ha centrat en la tutela civil per a la recuperació de l'habitatge ocupat il·legalment, no s'ha considerat pertinent incorporar en l'anàlisi la previsió de l'article 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març,

⁹² Reial Decret-Llei 2/2022⁹², de 22 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents per la protecció dels treballadors autònoms, per la transició cap als mecanismes estructurals de defensa de treball i per la recuperació econòmica i social de la illa de la Palma i es programa determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

sobre la valoració de la possible vulnerabilitat de l'arrendador, per més que es ressalta la importància i el reconeixement dels drets dels propietaris.

Tanmateix, per més que inicialment es van adoptar aquestes mesures d'urgència, pensant en una aplicació limitada en el temps, a l'Exposició de Motius del Reial Decret-Llei 2/2022, de 22 de febrer, el legislador ha considerat que, tot i donar-se des de l'inici de la pandèmia mesures de protecció social per fer front situacions de vulnerabilitat vinculades a l'estat d'alarma i d'eficàcia temporal, justifica les prorrogues a la persistència d'efectes negatius en la situació econòmica dels sectors més vulnerables de la població.

Ara bé, després de dos anys, és qüestionable que segueixi existint aquesta "urgent necessitat" característica del mandat de l'article 86.1 CE⁹³. Considero que el legislador espanyol ha anat prorrogant les mesures per evitar reformes en profunditat a través de Lleis aprovades per les Corts, que passin a integrar-se al nostre ordenament jurídic sense limitació temporal. És el cas del Projecte de Llei pel Dret a un Habitatge, disposició que va ser aprovada el dia 1 de febrer de 2022, però que no s'espera la seva entrada en vigor en un breu lapse de temps.. Es podria entendre que això és així perquè en el Projecte de Llei estableix mecanismes permanents per tractar els procediments de desnonaments en situacions de vulnerabilitat⁹⁴.

4.1.1. Suspensió dels llançaments

Tot i que el Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, es va promulgar amb l'objectiu de regular un ampli paquet de mesures per alleujar la situació econòmica de famílies i col·lectius vulnerables en relació amb les despeses per mantenir els seus habitatges habituals, com a conseqüència de la crisi sanitària; amb l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, s'amplia les mesures del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, a persones que la seva situació de crisi habitacional no ve donada pel COVID-19, addicionant un nou article 1 bis, que es manté fins el 30 de setembre del 2022 (disposició final segona del Reial Decret-Llei 2/2022, de 22 de febrer).

Amb l'entrada en vigor del Reial Decret 2/2022, de 22 de febrer, es prorroga la suspensió dels procediments de desnonaments i dels llançaments per persones econòmicament vulnerables sense títol i sense alternativa d'habitatge en els judicis verbals dels articles 250.1.2º, 4º i 7 LEC, fins el 30 de setembre de 2022. No obstant, només serà possible suspendre els llançaments si, per una part, el propietari de l'habitatge ocupat és considerat "gran tenidor", o sigui, si es tracta d'una

⁹³ Article 86.1 CE: "En cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern podrà dictar disposicions legislatives provisionals que prendran la forma de Decrets-Lleis i que no podran afectar l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans regulats en el Títol I, el règim de les Comunitats Autònomes ni el Dret electoral general".

⁹⁴ Govern d'Espanya: La Moncloa (3 de maig de 2022). Referència del Consell de Ministres de 1 de febrer de 2022. Transport, Mobilitat y Agenda Urbana: Projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge, pàgs. 26-31. <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2022/refc20220201.pdf>

persona física o una persona jurídica titular de més de deu habitatges, no considerats habitatges de protecció oficial. Per tant, el legislador, deixa de banda la suspensió dels procediments i llançaments d'immobles on és titular l'Administració Pública i aquells particulars (persones físiques i persones jurídiques) que no entren dins el concepte de gran tenidor.

I, per l'altre part, que els ocupants sense títol de l'immoble es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica descrita a l'article 5.1.a) del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març.

El precepte estableix els requisits pels quals una persona s'entén que es troba en situació de vulnerabilitat econòmica ocasionada pel COVID-19, però només en relació a les rendes arrendatícies de l'habitatge habitual. Així doncs, el legislador ha decidit fer remissió i aplicar la disposició a les persones que ocupen un habitatge sense títol i que seran llançades a través d'un procediment. Això no obstant, perquè la persona s'entengui que es troba en situació de vulnerabilitat, el propi article 1.2 *bis*, a diferència de l'article 5.1 del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, només exigeix que es compleixi alguna de les situacions de l'apartat a) del precepte.

Entrant a analitzar el contingut dels articles mencionats, s'entendrà que una persona es troba en situació de vulnerabilitat econòmica, a efectes de l'article 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, quan la persona es trobi a l'atur, tingui una jornada de treball reduïda per motius de cura, si és empresari, o una altra circumstància similar que suposi una pèrdua substancial d'ingressos, no arribant a assolir, el mes anterior a la sol·licitud d'aplicació de la mesura, els límits establerts en relació a l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensuals, i sempre dependent de la situació de la unitat familiar en qüestió⁹⁵.

⁹⁵ Article 5.1.a) del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març: "Els supòsits de vulnerabilitat econòmica en conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19 requeriran la concurrència conjunta, als efectes d'obtenir moratòries o ajudes en relació a les rendes de l'arrendament de l'habitatge habitual, dels següents requisits: Que la persona que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en una situació d'atur, d'expedient temporal de regulació d'ocupació (ERTO, o hagi reduït la seva jornada per motius de cura, en cas d'empresari, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:

i. Amb caràcter, el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensuals (en endavant IPREM).

ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec a la unitat familiar. L'increment aplicable per cada fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en cas d'unitat familiar monoparental.

iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.

iv. En cas de que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat igual o superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat de treball, el límit previst en el subapartat i) serà de quatre vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.

v. En el cas que la persona obligada a pagar la renda arrendatícia sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent o una persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona

A més, a part de l'acreditació de situació de vulnerabilitat econòmica, haurà de ser considerada "persona dependent" a efectes de l'article 2.2 de la Llei 3/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció de les persones en situació de dependència⁹⁶, víctimes de violència sobre la dona o tenir al seu càrrec, convivint al mateix habitatge, alguna persona dependent o menor d'edat.

A banda d'això, l'ocupant de l'habitatge sense títol, haurà de presentar la documentació prevista a l'article 6.1 del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març⁹⁷, a fi i efecte que el LLAJ doni trasllat de la situació del demandat al demandant i, també, al serveis socials competents perquè emetin un informe, en el termini màxim de quinze dies, per valorar la situació de vulnerabilitat i aplicar les mesures adients al cas⁹⁸.

Per consegüent, es tracta d'una mesura implementada amb caràcter excepcional i temporal, on, qui té facultat de suspendre el procediment i el llançament, és el jutge que coneix el litigi. Aquest, abans de prendre la decisió, ha de fer una valoració ponderada i proporcional del cas, tenint en compte les circumstàncies relatives a l'entrada o permanència de l'immoble, per part dels ocupants, si és degut a una situació d'extrema necessitat, sense perjudici dels informes dels serveis socials que s'aportin; i les circumstàncies relatives a la cooperació dels ocupants amb les autoritats competents per buscar alternatives d'habitatges, per exemple, habitatges de protecció oficial (article 1.2 bis del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març).

o al seu cuidador per realitzar una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM".

⁹⁶ Article 2.2 Llei 39/2006, de 14 de desembre: "Dependència: l'estat de caràcter permanent en que es troben les persones que, per raons derivades de l'edat, la malaltia o la discapacitat, i lligades a la falta o a la pèrdua d'autonomia física, mental, intel·lectual o sensorial, precisin de l'atenció d'una altre o altres persones o ajudes importants per realitzar activitats bàsiques de la vida diària o, en el cas de persones amb discapacitat intel·lectual o malaltia mental, d'altres suports per la seva autonomia personal.

⁹⁷ Article 6.1 del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març: "La concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'article 5 l'ha d'acreditar la persona arrendatària davant la persona arrendadora mitjançant la presentació dels documents següents:

a) En cas de situació legal de desocupació, mitjançant un certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

b) En cas de cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, mitjançant un certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si s'escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

c) El nombre de persones que habiten a l'habitatge habitual:

i. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

ii. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

iii. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per dur a terme una activitat laboral.

d) La titularitat dels béns: nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.

e) Una declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-los sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial decret llei".

⁹⁸ S'ha de tenir present que, si l'ocupant presenta la sol·licitud de suspensió, concorre el consentiment (ref. article 150.4 LEC).

És més, també haurà de tenir present que no es donin cap de les circumstàncies previstes a l'apartat setè de l'article 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març⁹⁹.

Si el jutge considera acreditada la situació de vulnerabilitat de l'ocupant, emetrà una interlocutòria acordant la suspensió del llançament fins el 30 de setembre del 2022. No obstant, si el Jutge no ho considera acreditada, a través d'interlocutòria, ordenarà la continuació del procediment.

En el cas de que quedi acreditada la situació de vulnerabilitat econòmica les administracions públiques competents hauran d'adoptar mesures indicades als informes dels serveis socials o adoptar altres mesures que considerin adequades per satisfer les necessitats d'habitatge. Quan s'hagin adoptat satisfactòriament les mesures, l'administració competent haurà de comunicar al tribunal perquè dicti, en el termini màxim de tres dies, interlocutòria determinant l'aixecament de la suspensió del procediment i llançament.

Explicat el procediment necessari a seguir per la suspensió del procediment i del llançament, en aquest punt, considero oportú tornar a mencionar i desenvolupar l'opinió aportada en el capítol 1.2 del treball¹⁰⁰.

Això és així perquè, analitzat l'article 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, es veu reflectida la voluntat del legislador. En concret, quan s'estableixen els requisits pels quals el tribunal pot instar la suspensió del procediment, i en el seu cas, del llançament, el precepte disposa que tindrà en compte "les circumstàncies relatives a l'entrada o permanència de l'immoble" en relació amb la "situació d'extrema necessitat" i també si, per part dels ocupants, mostren una conducta de cooperació.

⁹⁹ Article 1.7 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, 31 març: "En cap cas procedirà la suspensió a la que es refereix aquest article si l'entrada o permanència en l'habitatge ha tingut lloc en els següents supòsits:

- a) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física, si en aquest immoble tingui el seu domicili habitual o segona residència degudament acreditada, sense perjudici del número d'habitatges dels quals es propietari.
- b) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física o jurídica que el tingui cedit per qualsevol títol vàlid en dret a una persona física que hi tingui el domicili habitual o segona residència degudament acreditada.
- c) Quan l'entrada o permanència en l'immoble s'hagi produït mitjançant intimidació o violència sobre les persones.
- d) Quan existeixin indicis racionals que l'habitatge s'estigui utilitzant per la realització d'activitats il·lícites.
- e) Quan l'entrada o permanència s'hagi produït en immobles de titularitat pública o privada destinats a habitatge social i ja s'hagués assignat l'habitatge a un sol·licitant per part de l'administració o entitat que gestioni l'habitatge.
- f) Quan l'entrada en l'habitatge s'hagi produït amb posterioritat a l'entrada en vigor del present reial decret-lei."

¹⁰⁰ "El fet que el dret a un habitatge digne es trobi regulat a la Constitució espanyola, i sigui un mandat pels poders públics garantir-lo, no vol dir que totes les persones tinguin dret a gaudir gratuïtament d'un habitatge, sense perjudici de les persones en situació de vulnerabilitat i exclusió social i econòmica. Tot i això, la persona que, sense just títol, ocupi de manera il·legal i intencionada un habitatge buit, sense el consentiment i la voluntat del propietari, no es trobarà en la mateixa situació a la persona que, de manera sobrevinguda, no pugui fer front a les despeses de lloguer, o a l'hipoteca".

De manera que el legislador, a través d'aquesta mesura adoptada amb caràcter extraordinari i limitada en el temps, sí que és cert que busca protegir a col·lectius vulnerable, com son les persones sense alternativa habitacional, degut a condicions de precarietat o risc d'exclusió econòmica. Malgrat això, en el redactat de la disposició, diferencia, de manera implícita, el fet de tractar-se d'una ocupació, que si es tracta d'una "okupació, establint que s'ha de tenir en compte, alhora de suspendre llançaments, les circumstàncies per les quals han ocupat l'immoble. Per tant, el legislador ha decidit protegir únicament col·lectius vulnerables que no formen part del moviment antisistema "okupa", atès que, al emprar tàctiques premeditades d'"okupació", buscarien beneficiar-se les mesures adoptades propugnant "okupacions" il·legals.

Per concloure, mencionar que aquesta mesura ha pogut assolir l'objectiu que cercava, atès que, de les gràfiques aportades a l'epígraf 1.1 del treball, ha quedat demostrat que van tenir l'efecte que es pretenia, no deixar sense habitatge a col·lectius vulnerables en plena pandèmia.

4.1.2. Compensació als propietaris

Es tracta d'una mesura, de caràcter temporal, promoguda pel Govern espanyol i implantada pel Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, en consonància amb l'ampliació de la suspensió dels procediments de desnonaments i llançaments dels articles 1 i 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març.

Així doncs, en l'Exposició de Motius del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, s'estableix que l'objectiu d'aquesta reforma és articular un procediment mitjançant el qual s'eviti la demora dels poders públics competents en aplicar les mesures de protecció social pertinents i es pugui compensar als propietaris, amb interessos legítims, dels habitatges, a través d'una compensació que cobreixi els perjudicis ocasionats des del període de suspensió fins el moment que aquesta s'aixequi o el 30 de setembre del 2022.

En conseqüència, s'estableix un procediment, en la disposició addicional segona del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, mitjançant el qual els propietaris podran sol·licitar una compensació econòmica si, en el termini de tres mesos, no s'ha portat a terme les mesures establertes a l'informe per part dels serveis social, en relació a la situació de vulnerabilitat econòmica dels ocupants de l'immoble¹⁰¹.

Convé destacar el tractament diferenciat establert en el precepte, depenent de si es tracta de la suspensió de llançaments per manca de pagament de la renda (l'article 1 del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març) o de la suspensió de llançaments per la recuperació de l'habitatge ocupat il·legalment, tant la tutela civil com la tutela penal (l'article 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020,

¹⁰¹ Vegeu article 1.3 i 4 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març.

de 31 de març). Per un costat, el precepte disposa únicament que, si es tracta de la suspensió extraordinària de l'article 1, l'arrendador, en aquest cas, tindrà dret a sol·licitar una compensació. Per l'altre costat, si el propietari de l'habitatge es veu afectat per la suspensió de l'article 1 *bis*, tindrà també dret a sol·licitar una compensació, ara bé, haurà d'acreditar la concurrència d'un perjudici econòmic, perjudici que només s'acreditarà si l'habitatge es trobava ofert per venda o lloguer, abans de produir-se l'ocupació. Per tant, el legislador, a través del Reial Decret-Llei, ha determinat no dotar de protecció i, per tant, no compensar els propietaris d'habitatges desocupats i no trobats dins del mercat immobiliari.

Observo que aquesta mesura, a part de compensar econòmicament els perjudicis ocasionats, busca evitar la possibilitat que esdevingui, de forma sobrevinguda, una situació de vulnerabilitat del propietari de l'immoble com a conseqüència de la suspensió del llançament. Tanmateix, en el cas de les ocupacions il·legals d'habitatges, considero que el legislador ha considerat l'ocupant de l'immoble com la part dèbil de la relació, i el gran tenidor, al no ser considerat com a part dèbil i no ser tan propens en esdevenir en situació de vulnerabilitat, no l'ha protegit d'igual manera, dotant-lo exclusivament d'una compensació econòmica.

En relació al valor de la compensació es tindran en compte dos factors. El primer, el preu mitjà de lloguer en l'entorn en el que es trobi ubicat l'habitatge¹⁰². I el segon, si s'acredita, les despeses que hagi hagut d'assumir el propietari durant el període de suspensió.

És més, la disposició addicional tercera del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, disposa que les comunitats autònomes podran utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 per fer front a les compensacions; i, per poder finançar-les, el Govern espanyol ha aprovat el Reial Decret 401/2021, de 8 de juny, pel qual s'aprova les mesures necessàries per les quals les comunitats autònomes poden fer ús dels recursos del Pla Estat d'Habitatge 2018-2021, a fi de fer front les compensacions que procedeixin, i pel que s'estableix el procediment per el reconeixement de la compensació als propietaris i arrendadors a què es refereixen els articles 1 i 1 *bis* del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19.

És d'interès mencionar la disposició addicional única del Reial Decret 401/2021, de 8 de juny, que estipula l'ampliació dels recursos de les comunitats autònomes per compensar als propietaris, fent-se valer les que s'estableixen en el Pla Estatal per l'accés a l'habitatge 2022-2025, regulat pel Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bono Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

¹⁰² Aquest valor es calcularà, o bé, a través d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge, o bé, a través de referències objectives representatives del mercat d'arrendament.

En conclusió, la mesura de la disposició addicional segona del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, es concreta en la presentació, per part dels propietaris afectats a les suspensions dels llançaments, d'una sol·licitud per obtenir una comprensió econòmica. La sol·licitud es podrà presentar fins el 31 d'octubre de 2022 i s'haurà de formular, de manera raonada i justificada, la compensació la qual el propietari considera precedent aplicant els criteris establerts a la disposició.

4.2 Catalunya i les mesures aplicades en l'àmbit de l'habitatge

Tal i com s'ha mencionat, Catalunya té competència exclusiva i potestat legislativa plena en matèria d'habitatge, atorgades a l'article 148.13^a CE i assumides a l'article 137 EAC. Mitjançant el marc competencial, la Comunitat Autònoma ha desplegat un paquet de mesures relacionades amb el problema de la manca d'habitatge, sobretot en relació a col·lectius vulnerables.

Dins l'àmbit competencial català, tant la Generalitat de Catalunya com els ens locals tenen competències en matèria d'habitatge¹⁰³. És més, la Llei 18/2007, de 28 de gener, del dret a l'Habitatge; exigeix la coordinació i participació proporcional de l'Administració de la Generalitat amb els ens locals a l'hora de promoció i gestió de polítiques públiques, sense perjudici que, en cas d'incompliment o d'inactivitat dels ens locals, la Generalitat pot subrogar-se les seves funcions d'acord amb la legislació del règim local.

Així mateix, la Generalitat ha creat l'Agència de l'Habitatge de Catalunya¹⁰⁴. Es tracta d'una entitat pública que executa i gestiona les polítiques d'habitatges implantades per la Generalitat.

Al llarg d'aquests últims anys, el Govern català ha vist la necessitat de promulgar nombroses regulacions en matèria d'habitatges i implementar mesures socials econòmiques, atesa la situació d'emergència que pateix Catalunya.

Altrament, en el Preàmbul de la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, el legislador català ha tornat a exposar els problemes preexistents a Catalunya, a conseqüència de la crisi econòmica de l'any 2008. A més a més, ha aportat xifres oficials del Consell General del Poder Judicial per demostrar que Catalunya és una de les comunitats més afectades en matèria d'habitatge. Ens trobem en una situació en la qual, durant la crisi econòmica, hi va haver moltes persones que van ser desnonades i, davant la manca d'alternatives públiques, van accedir, sense títol, a habitatges buits. Això, ha provocat que el nombre de llançaments durant el període del

¹⁰³ Vegeu articles 7 i 8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

¹⁰⁴ Generalitat de Catalunya (19 d'abril de 2022). Agència de l'Habitatge de Catalunya. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

2013 al 2019 sigui superior al període entre 2008 i 2013¹⁰⁵. D'altra banda, també posa de manifest la precarietat de moltes unitats familiars de Catalunya, les quals l'any 2019 ingressaven quantitats inferior a 2,5 vegades l'Indicador de renda de suficiència a Catalunya -en endavant, IRSC-.¹⁰⁶

És d'interès centrar-se en la nova Llei 1/2022, de 3 de març, que introdueix millores orientades a la sol·licitud i gestió de lloguers socials obligatoris. Ara bé, sense deixar de banda altres mesures implantades de notòria importància en relació a col·lectius vulnerables, com son la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i pobresa energètica; la Llei 4/2016, de 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en risc d'exclusió residencial; i el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, aquest últim, va ser impugnat davant el Tribunal Constitucional¹⁰⁷.

Tot seguit, es tractaran les mesures catalanes a aprofundir, centrant l'anàlisi en l'obligació d'oferir lloguer social a col·lectius vulnerables, en concret les persones que ocupen un habitatge sense títol jurídic habilitant, i les accions per incrementar el parc d'habitatge de protecció oficial.

4.2.1. Lloguer social obligatori

El lloguer social obligatori constitueix una de les mesures implantades pel Govern català, a fi i efecte d'alleujar els successius desnonaments a persones considerades vulnerables o amb risc d'exclusió residencial.

Fins al 3 de març de 2022, l'oferiment de lloguer social obligatori només era aplicable en els supòsits en els quals estiguessin involucrades persones o famílies, sense alternativa d'habitatge i amb risc d'exclusió residencial, que anaven a ser demandades en un procés d'execució hipotecària o de desnonament per impagament del lloguer (article 5.2 de la Llei 24/2015, de 29 de juny). Ara bé, l'article 12 de la Llei 1/2022, de 3 de març, addicionant una disposició addicional primera a la Llei 24/2015, de 29 de juny, amplia el seu àmbit d'aplicació en relació a l'obligatorietat d'oferir

¹⁰⁵ Preàmbul de la Llei 1/2022, de 3 de març: "Els llançaments van augmentar un 308% –de 3.926 l'any 2008, a 16.008 el 2013–, i en el període del 2013 al 2019 la quantitat total de llançaments va ésser molt superior a la del període del 2008 al 2012, i la quantitat anual es va mantenir sempre per sobre dels 12.000"

¹⁰⁶ Preàmbul de la Llei 1/2022, de 3 de març: "En el període analitzat, les unitats familiars de Catalunya que ingressaven quantitats menors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència a Catalunya (1.747,4 euros) –que és la quantitat fixada com a límit legal per sota del qual una unitat familiar es troba en exclusió residencial– havien de destinar un 42% dels ingressos a pagar el lloguer mitjà del 2020, mentre que les que disposaven, per exemple, d'un salari i mig referenciat al salari mínim interprofessional del 2020 (1.425 euros) havien de fer un sobre esforç, ja que hi havien de destinar un 51,5% dels ingressos, en contra de les recomanacions internacionals i de l'article 8 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de Catalunya."

¹⁰⁷ Impugnat davant el Tribunal Constitucional. La Sentència del TC nº 16/2021, va anular parcialment el Decret Llei; en concret, va afectar els articles que feien referència a la renovació de lloguers socials i l'obligació, per part dels grans tenidors, d'oferir lloguer social davant supòsits d'extinció de contractes d'arrendament, com també, en el cas de certes ocupacions sense títol.

lloguer social a altres col·lectius vulnerables, com són les persones o les unitats familiars que han ocupat un habitatge, sense títol jurídic.

Concretament, la disposició estipula que, l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social, abans d'interposar determinades demandes judicials, s'estén, en els mateixos termes, a les demandes de desnonament per falta de títol jurídic que habiliti l'ocupació d'un habitatge.

Perquè es compleixi aquest supòsit, és necessari que es donin una sèrie de requisits. A saber, en primer lloc, el demandat ha de ser considerat gran tenidor, entès com, o bé, entitat financera, filial immobiliària d'aquestes entitats, fons d'inversió i entitats de gestió d'actius, incloent els procedents de reestructuració bancària; o bé, els fons de capital de risc i de titulació d'actius.

Aquí, el legislador ha establert un tractament diferenciat a la persona que ocupa un habitatge sense títol jurídic, que a la persona, per exemple, que deixa de pagar les rendes derivades del lloguer del habitatge. Això és així perquè, en el cas de tractar-se d'un habitatge ocupat sense títol jurídic habilitant, només tenen l'obligació de proposta de lloguer social determinats grans tenidors; deixant de banda a persones jurídiques titulars de més de deu habitatges i a les persones físiques que siguin propietaris de més de quinze habitatges¹⁰⁸. És més, considero que el legislador, ha intentat protegir a aquests propietaris, atès a que no gaudeixen de la mateixa capacitat adquisitiva que els fons i les entitats obligades.

En segon lloc, l'habitatge en qüestió s'ha de trobar inscrit al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o ser susceptible d'estar-hi inscrit. En tercer lloc, els ocupants han d'acreditar, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans del 1 de juny de 2021. En quart lloc, en els últims dos anys, els ocupants no han hagut de rebutjar cap opció de real·lotjament social adequat que els hagi ofert qualsevol administració pública, o d'acord amb l'article 5.2¹⁰⁹. I, finalment, els serveis municipals han d'emetre un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants, i sobre llur arrelament i convivència en l'entorn veïnal.

¹⁰⁸ Vegeu article 5.9 de la Llei 24/2015, de 29 de juny,

¹⁰⁹ Article 5.2 de la Llei 24/2015, de 29 de juny: "Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que es doni un dels dos supòsits següents:

a) Que el demandant tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.

b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari".

En aquest sentit, s'entén que una persona o una unitat familiar es troba en una situació de risc d'exclusió residencial, si no té alternativa residencial; o si els seus ingressos son inferiors a 2 vegades l'IRSC¹¹⁰, si es tracta de persones que viuen soles; a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència; o a 3 vegades l'IRSC, si son persones amb discapacitat o amb gran dependència. Tanmateix i de manera excepcional, si es superen els límits de l'IRSC, es podrà entendre que una persona o una unitat familiar es troba en una situació de risc d'exclusió residencial si s'acredita mitjançant un informe dels serveis socials competents, que es troben en un imminent risc d'exclusió residencial i no disposen d'alternatives residencials pròpies (articles 5.10 i 5.11 de la Llei 24/2015, de 29 de juny).

Si es donen els pressupòsits necessaris, s'ha de proposar obligatòriament una oferta de lloguer; i, perquè aquesta pugui ser considerada de lloguer social, ha de complir dos requisits. Per una banda, la renda màxima de lloguer social, que es calcula a partir dels ingressos ponderats de la persona o de la unitat familiar, no pot superar el 10% d'aquests si estan per sota del 0,89 de l'IRSC; el 12% si estan per sota del 0,95% de l'IRSC; o el 18% si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC. I, per l'altra, l'habitatge en el qual s'implementarà el lloguer social, ha de ser, preferiblement, l'afectat en el procediment o, alternativament, un habitatge situat dins del mateix terme municipal, llevat que l'informe dels serveis socials acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial¹¹¹.

Formulada la proposta de lloguer social, per part del gran tenidor, pot passar que els afectats rebutgin l'ofertament, llavors, el demandant pot iniciar el procediment judicial, a través de demanda, que haurà d'anar acompanyada necessàriament de la documentació que acrediti la formulació d'aquesta proposta de lloguer¹¹².

És més, les persones propietàries obligades a oferir lloguer social han de notificar obligatòriament, a l'ajuntament del municipi on està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'oferta concreta en el termini de tres dies hàbils, des de que l'hagin efectuada¹¹³

També és possible l'obligatorietat de lloguer social, quan hi hagi un procediment iniciat en el qual no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta. En aquest cas, es procedeix a la interrupció del procés, a fi i efecte que es pugui formular i acreditar. Si no s'ha acreditat l'ofertament, o si existeix una discussió entre les parts en relació amb si es compleixen els requisits legals, el Jutjat ha de donar trasllat de la situació a l'administració competent en matèria de lloguer social obligatori, i el procediment ha de continuar d'acord amb els tràmits corresponents. Si el Jutge disposa del

¹¹⁰ L'any 2022, la Llei 1/2021, de 29 d'abril, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2022 ha fixat un valor total de 569,12 euros mensuals i 7.967, 73 euros anuals com a IRSC.

¹¹¹ Article 5.7 de la Llei 24/2015, de 29 de juny.

¹¹² Article 5.3 de la Llei 24/2015, de 29 de juny.

¹¹³ Article 5.4 de la Llei 24/2015, de 29 de juny.

consentiment de les parts, remetrà tota la informació rellevant; en cas de mancar-li, informará només sobre la identificació del demandant com a gran tenidor, la identificació de l'immoble i el fet controvertit de la discussió en relació a l'acreditació de l'ofertament de lloguer social obligatori.

La durada del contracte de lloguer social serà d'una durada mínima igual de set anys, en virtut del previst en aquest sentit per la normativa vigent¹¹⁴, atès que els subjectes obligats a oferir proposta són entitats i fons.

Ara bé, l'article 11 de la Llei 1/2022, de 3 de març, ha addicionat l'antic article 10 de la Llei 24/2015, de 29 de juny¹¹⁵, conforme al qual, els contractes de lloguer social obligatori així celebrats, es podran renovar per única vegada i d'acord amb les condicions que determina la Llei un cop n'hagués finalitzada la seva durada, i sempre que les persones o unitats familiars continuïn essent considerades en risc d'exclusió residencial d'acord amb l'article 5.7 de la Llei 24/2015, de 29 de juny. És més, el propietari de l'habitatge ho haurà de requerir, amb una antelació mínima quatre mesos abans de l'expiració del contracte, perquè els afectats presentin la documentació per acreditar la seva situació.

Resulta d'interès remarcar que la mesura implantada sobre els contractes de lloguer social, mostra les preocupacions del legislador en relació amb l'empitjorament econòmic de moltes persones i unitats familiars sense alternativa residencial, i alhora busca procurar-los una solució habitacional. No obstant, és conscient que molts propietaris son persones físiques o persones jurídiques, que no son considerades grans tenidors o, si ho son, obtenen les seves rendes, per subsistir, a través de lloguers. És per això que, només obliga al lloguer social, en el cas d'ocupacions sense títol, a certs subjectes jurídics considerats com a grans tenidors que tenen habitatges buits sense causa justifica. Així, es promou la funció social del dret a la propietat, limitant el seu ús, i impulsa el dret del comú de la ciutadania a gaudir un habitatge digne.

En última instància, considero adient assenyalar la jurisprudència assentada per l'Audiència Provincial de Girona¹¹⁶ pel que respecte a si l'obligació d'ofertament de lloguer social obligatori, abans d'interposar demanda, opera o no com un pressupòsit processal de procedibilitat per l'admissió de les demandes.

L'acord de la Junta General de Magistrats de les Seccions Civils de l'Audiència de Girona de 10 de febrer de 2020 disposa que no es considera un requisit processal de procedibilitat en la mesura

¹¹⁴ Reial Decret-Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

¹¹⁵ Article que s'havia incorporat amb l'entrada en vigor del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, i anul·lat per la STC nº 16/2021, de 28 de gener. [ECLI:ES:TC:2021:16]

¹¹⁶ Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 2ª, nº 504/2021, de 24 de novembre del 2021. [ECLI:ES:APGI:2021:1506]

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 2ª, nº 317/2021, de 21 de juliol de 2021. [ECLI:ES:APGI:2021:802]

que no hi ha cap norma, ni substantiva ni processal, que determini que, si no es realitza l'oferiment de lloguer social, l'efecte jurídic sigui el de la no admissió de la demanda o el de sobreseïment; a més, la norma, en determinats supòsits, té una dimensió legislativa de caire administratiu, és a dir, que en cas d'incompliment del deure d'oferiment de lloguer social, l'efecte jurídic pot ser el d'una sanció econòmica per part de l'Administració; i, en la línia de reforçar que l'exigència és de caire administratiu i no de caire processal, la Junta aporta la defensa lletrada de la Generalitat de Catalunya del recurs d'inconstitucionalitat davant Tribunal Constitucional contra la Llei 24/2015¹¹⁷.

4.2.2. Accions per incrementar el nombre d'habitatges socials

Per realitzar una correcta aproximació a la qüestió, el primer serà definir el concepte d'habitatge social. S'entendrà per aquest, l'habitatge subjecte a un règim de protecció pública, que permet establir-ne com a mínim, el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal (article 77 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre).

A més a més, poden rebre la qualificació d'habitatge social aquells de nova construcció; els habitatges lliures acabats i no ocupats; els habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada; els habitatges existents que compleixin les característiques pròpies d'habitatges amb protecció oficial; i les places d'aparcament, trasters i annexos vinculats a l'habitatge (article 41 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge).

D'altra banda, en aquest darrer any, s'ha publicat el Butlletí de l'any 2021 de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya¹¹⁸, en el qual recull les dades bàsiques de política d'habitatge en relació el número d'habitatge de protecció oficial. En particular, disposa que l'any 2021 s'ha comptat amb un total de 37.441 habitatges destinats a polítiques socials; dels quals 1.529 s'han construït i acabat; 391 ha adquirit l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i 35.123 configuren inscrits al Registre d'habitatges buits.

No obstant, malgrat els intents del Govern català de promoure polítiques públiques per incrementar els parcs d'habitatges de protecció pública, a Catalunya, actualment aquest es troba

¹¹⁷ “L'objectiu de l'article 5 no es limitar la contractació ni establir requisits processals a la interpretació de les accions judicials, sinó delimitar el dret de propietat, establint una obligació conforme a una finalitat o utilitat social [...] Per la seva banda, el Lletrat del Parlament afirmà en les seves al·legacions a l'article 5 apartats 1 a 4 i 9 que no vulneren el sistema de distribució de competències i que "... el Lletrat autonòmic raona àmpliament que troben cobertura en les competències estatutàries en matèria d'habitatge i dret civil” [...]. Així doncs, ja des de Catalunya es constata que “en cap moment s'han volgut afegir requisits processals a aquesta qüestió”.

¹¹⁸ Generalitat de Catalunya: Habitatge. (24 d'abril del 2022). Butlletí 2021: Dades habitatge. https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Informes-trimestrals/Butlleti_trimestral_habitatge_2021.pdf

aproximadament per sota del 2%. El total continua essent molt baix, en comparació a la mitjana de la UE, que és del 15%¹¹⁹. Igualment, l'Exposició de Motius de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, determina la intenció del Govern català, d'assolir un total del 15% dels habitatges, a l'any 2027, siguin destinats a polítiques socials.

És per això que el legislador català ha vist la necessitat d'implantar mesures per fomentar l'habitatge social.

A continuació, es farà esment d'algunes accions implantades en aquesta matèria que considero que s'ha de prestar especial atenció, ja que afecten negativament a determinats propietaris d'habitatges buits.

L'article 7 de la Llei 24/2015, de 29 de juny, regula la cessió obligatòria d'habitatges a l'Administració, per un període màxim de set anys, per incorporar-les al Fons d'habitatge de lloguer, amb la finalitat d'ajudar a incrementar el parc d'habitatge social. Per fer-ho aquests habitatges, han de ser considerats habitatges buits; el propietari ha de ser persona jurídica contribuent de l'impost sobre els habitatges buits; hi ha d'haver, com a mínim una unitat familiar en situació de vulnerabilitat o risc d'exclusió residencial en el municipi en el qual hi ha els habitatges buits; i, finalment, que el propietari incompleixi, en el termini d'un mes, l'obligació d'ocupar legalment l'habitatge.

El procediment de declaració de cessió obligatòria es fa a través d'un procés administratiu contradictori, en el qual s'ha d'acreditar que es compleixen els requisits abans mencionats.

Una altre acció és la que es troba regulada a l'article 15 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, relativa a l'expropiació forçosa d'habitatges, durant set anys, amb la finalitat que l'Administració es pugui dotar de parcs socials d'habitatges per destinar-lo a persones que es troben en situació d'exclusió residencial i sempre que sigui per causa d'interès social, entesa com l'incompliment de la funció social del dret a la propietat. Essent l'Administració competent la que, en el termini d'un més, ha de complir la funció social dels habitatges expropiats.

Tanmateix, també es necessari que concorrin les dues circumstàncies següents perquè, els municipis i departaments competents en matèria d'habitatge, puguin expropiar-lo forçosament. L'immoble ha d'estar situat en zones de demanda residencial forta i acreditada; i els habitatges també s'han de trobar inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatge ocupats sense títol habilitant o siguin susceptibles ser-hi inscrits.

¹¹⁹ Cohabitac (23 d'abril de 2022). L'habitatge social de lloguer: Situació de l'habitatge de lloguer a Catalunya. <https://www.cohabitac.cat/habitatge-social-de-lloguer/situacio-de-habitatge-social-de-lloguer-a-catalunya/>

Quan concorrin tot els requisits establerts, s'haurà de seguir el procediment disposat en els apartats 4, 5, 6 i 7 de l'article 15 de la Llei¹²⁰.

Així mateix, la Generalitat, a través del Pla territorial sectorial d'habitatge, que actualment es troba en tramitació, busca assolir l'objectiu que, en un termini de 15 anys a partir de l'aprovació del Pla, s'incrementi el lloguer social, i s'aconsegueixi assolir el 5% dels habitatges de protecció oficial.

Per acabar, mencionar la mesura relativa al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat, regulada en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecaria.

Es tracta d'una acció que faculta a l'Administració del dret de tanteig i retracte a habitatges la propietat de la qual correspongui a grans tenidors i durant un període determinat -en concret, del 2008 fins el 2027-, amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge de lloguer social.

Tanmateix, l'article 2 del Decret 1/2015, de 24 de març, estableix que l'Administració de la Generalitat tindrà dret de tanteig i de retracte als habitatges transmesos d'un procés d'execució hipotecaria després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, sense perjudici de si es tracten de primeres o ulteriors transmissions.

Així doncs, el procediment a seguir serà l'establert als articles 87 a 91 i 134 a 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, tenint en compte les particularitats establertes a l'article 2.2 del Decret 1/2015, de 24 de març¹²¹.

¹²⁰ Article 15 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre: "4. És requisit per a iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament el titular de l'habitatge afectat perquè compleixi l'obligació que sigui ocupat legalment per a constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en el termini d'un mes, es pot declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a l'expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es redueix en un 50% del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per a destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa.

5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

6. Per a determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per a conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.

7. L'exercici d'aquest dret ha de respectar el principi de proporcionalitat, tenint en compte les necessitats residencials que hi hagi al municipi corresponent, i l'esforç o càrrega amb relació a la cessió d'habitatge de lloguer assequible que hagi efectuat el titular de l'habitatge d'immobles de la seva titularitat, directa o indirecta."

¹²¹ Article 2.2 del Decret 1/2015 de 24 de març: "L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134

En conseqüència, és d'interès fer referència a l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, que es pronuncia envers a la declaració de les àrees subjecte al dret de tanteig i retracte de l'Administració. Per un costat, disposa que els municipis son competents per delimitar les àrees en les quals l'Administració pública pot exercir el seu dret de tanteig i retracte; però, a més a més, en el Pla territorial sectorial d'habitatge es pot proposar una delimitació de les àrees i, inclòs, les pot delimitar directament¹²².

I, per l'altre costat, estipula que l'Administració pública és la competent per exercir el dret de tanteig i retracte i, també, pot exercir dret de tanteig a favor de tercers. Addicionalment, ha de fixar les condicions respecte a l'ús i a la dedicació de l'immoble que assegurin el seu caràcter d'habitatge destinat a les polítiques socials, perquè, tal i com s'ha mencionat, els immobles que adquireixi per mitjà d'aquests dret s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatges per fomentar el parc d'habitatge de protecció oficial de Catalunya.

al 136 de la Llei esmentada, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

- a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.
- b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.
- c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.
- d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.
- e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.
- f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.
- g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària".

¹²² A l'hora de concretar les zones afectades, tant el municipi com el Pla territorial sectorial d'habitatge han de justificar de manera raonada.

Conclusions

Primera.- En aquests últims anys s'ha produït un notable augment de les ocupacions il·legals en habitatges al nostre país. A conseqüència d'aquest agreujament del número de casos, el legislador ha vist la necessitat de reformar la LEC, amb l'objecte de pal·liar les deficiències de les accions processals previstes i poder agilitzar els procediments de desnonaments, atès que no satisfien els legítims propietaris i posseïdors dels habitatges ocupats il·legalment.

Segona.- Quan parlem d'ocupació, no ha de ser necessàriament tractada des d'un punt de vista negatiu com un moviment antisistema i reivindicatiu; sinó que també s'han de tenir present altres col·lectius que, no formen part del moviment "okupa" i que es fan amb la possessió d'habitatges abandonats i buits, sense títol jurídic habilitant, pel fet que la seva situació d'exclusió econòmica i residencial. I ho fan sense ànim d'adquirir la propietat, sinó, més aviat per una situació de necessitat de subsistència.

Tercera.- La nostra Carta Magna ha constitucionalitzat dos drets que poden entrar en col·lisió quan es fa referència a les ocupacions d'habitatges sense títol legítim. Aquests dos drets són el dret a una propietat privada de l'article 33 CE i el dret a un habitatge digne adequat consagrat a l'article 47 CE. Davant els Tribunals, el dret a un habitatge digne no constitueix un dret d'eficàcia immediata i directe, és a dir, aquell ocupant que es trobi ocupant de forma il·legal un immoble, no podrà prendre el contingut de l'article 47 CE, com a eina que l'habiliti o justifiqui l'ocupació, ja que és als Poders Públics competents als qui els hi correspon dotar d'una vertadera eficàcia el mandat constitucional, i no al propietari de l'habitatge. Mentre que el dret a la propietat privada s'ha de limitar en casos d'expropiació i, tot i el reconeixement de la seva funció social, aquesta, insisteixo, no és un mandat pel propietari.

Quarta.- Conegut el ventall de procediments civils establerts a la LEC, considero encertada la opció del legislador de dotar, en el nostre ordenament jurídic, als posseïdors legítims i els propietaris d'habitatges ocupats il·legalment, de diferents accions civils per poder protegir el seu dret i poder recuperar la possessió de l'immoble, sense perjudici de la via penal que no ha estat objecte del treball. En especial el delictes d'usurpació de l'article 245 CP i el delictes de violació de domicili de l'article 202 CP.

Cinquena.- Amb la reforma de la LEC, a través de la Llei 5/2018, de 11 de juny, i la consegüent modificació normativa del judici verbal per a la tutela sumària de la possessió, consagrat a l'article 250.1.4º LEC, s'ha volgut solucionar una falta d'agilitat dels processos de desnonaments. La possibilitat d'obrir un tràmit incidental per a l'immediat desallotjament i que opera a mode de tutela cautelar; la possibilitat de dirigir-se contra els desconeguts ocupants de l'habitatge i els motius taxats d'oposició del demandat, suposen aspectes positius per fer impulsar i convertir en una realitat la celeritat del procés, o més concretament, la ràpida recuperació de l'habitatge ocupat

il·legalment. Convé recordar que, si el demandant no ostenta la legitimació activa, o s'ha produït la caducitat de l'acció pel transcurs d'un any d'un any des de l'inici de l'acte de pertorbació a la pràctica, es disposen de dos vies civils més. Aquestes son el judici per precari (article 250.1.2º LEC) i el judici verbal de protecció dels drets reals inscrits (article 250.1.7º LEC).

Sisena.- D'altra banda, el legislador, a més de protegir els propietaris o posseïdors legítims d'habitatge, també, i sobretot a conseqüència de la crisi del COVID-19, ha volgut protegir als ocupes en situació de vulnerabilitat o risc d'exclusió social. En aquest sentit, faculta a l'Administració pública perquè adopti les mesures adients a la seva situació de necessitat. És per això que no deixa de protegir a les persones o a les unitats familiars que ocupen per necessitat habitatges, deixant de banda a les que ho fan amb intencions fraudulentess.

Setena.- Amb el Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, i l'aplicació de la suspensió dels llançaments, actualment fins el 30 de setembre de 2022, s'ha aportat un important alleujament a moltes unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial i econòmica. Mesures que, tot i ser de caràcter excepcional sembla correcte i coherent per mitigar els efectes de la crisi produïda per la pandèmia. Això és així perquè s'ha pogut detectar un paral·lelisme amb la mesura adoptada, de forma urgent l'any 2013 i amb una aplicació acotada en el temps, relativa a la suspensió dels llançaments d'execucions hipotecaries. Conforme PÉREZ DAUDÍ, aquesta mesura, tot i ser objecte de constant pròrroques fins a, com a mínim, ser aplicable durant un període de deu anys, va ser considerada constitucional i justificada atesa la seva necessitat en el context social i econòmic en el que es va adoptar, idònia perquè resolvia la necessitat d'oferir una alternativa habitacional a col·lectius vulnerables, i proporcional perquè els propietaris afectats havien rebut una ajuda econòmica de l'Estat. Per tant, tot i que la pandèmia es va iniciar fa dos anys, creiem que les mesures del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, s'aniran prorrogant, fins al moment que s'aprovi una Llei d'aplicació general. Perquè també s'ha implantat de manera necessària en el context actual de pandèmia, busca resoldre el problema de la manca d'alternativa habitacional de col·lectius vulnerables i s'ha donat la possibilitat de compensar econòmicament als propietaris afectats.

Vuitena.- Finalment, amb el treball s'ha pogut acreditar que un dels problemes que afecta la matèria objecte d'estudi és la manca d'ajudes socials i d'habitatges de protecció oficial. Per consegüent, essent Catalunya una de les comunitats autònomes més afectades per les successives crisis del nostre país, ha provocat que el legislador autonòmic es veiés en la necessitat de fixar objectius a llarg termini, orientats a incrementar de manera notòria el parc d'habitatge de protecció oficial, per d'aquesta manera, aconseguir garantir el dret a un habitatge digne i fomentar la funció social del dret a la propietat. Tanmateix, amb l'entrada en vigor de la Llei 1/2022, de 3 de març, el Govern català ha tornat a promulgar els preceptes del Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre,

anul·lats pel Tribunal Constitucional, introduint millores en relació amb l'obligació de l'ofertament de lloguer social. D'aquesta manera les persones o unitats familiars que ocupin un habitatge per necessitat, degut a la seva situació de precarietat econòmica i residencial, els grans tenidors tindran l'obligació d'oferir una proposta, abans d'interposar demanda. És necessari recordar que l'objectiu d'aquesta mesura es combatre la situació actual envers a l'accés i el manteniment d'habitatge habitual de les famílies afectades per la pandèmia.

Bibliografia

ADÁN DOMÈNECH, FEDERICO (2019). Constitucionalidad y problemas procesales del proceso de ocupación ilegal de viviendas. En Justicia: ¿Garantía «versus» eficiencia? *Editorial Tirant lo Blanch*, pàgs. 497-506.

ARNAU MOYA, FEDERICO (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión del inmueble ocupado. *Revista Boliviana de Derecho*, nº 32, pàgs. 314-365.

ATIENZA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO (2021). Admisibilidad del precario contra ignorados ocupantes. *Revista CEFLegal*, nº243, pàgs. 167-174.

BELHADJ BEN GÓMEZ, CELIA (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº1, pàgs. 1-14.

BONET NAVARRO, JOSÉ (2021). Los juicios por desahucio: Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario (5.a ed.). *Editorial Aranzadi*.

IBARRA SÁNCHEZ, JUAN LUIS (2018). La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 10, pàgs. 1-15.

LÓPEZ JARA, MANUEL (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal: A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/200, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal. *Actualidad Civil: Derechos Reales e Hipotecarios*. Editorial Wolters Kluwer, nº6, pàgs. 1-21.

LOZANO GAGO, MARILUZ (2019). La debilidad del ocupante ilegal en el lanzamiento por desahucio. *Prácticas de tribunales: Revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàgs. 1-7.

MARTÍNEZ DE SANTOS, ALBERTO (2019). El Letrado de la Administración de Justicia ante la ejecución de sentencias de desahucio en el caso de okupas y en el RD-Ley 7/2019. *Práctica de tribunales: Revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº139, pàgs. 1-19.

PÉREZ DAUDÍ, VICENTE (2018). Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente. *Revista General del Derecho Procesal*, nº 46, pàgs. 1-21.

PÉREZ DAUDÍ, VICENTE; SÁNCHEZ GARCÍA, JESÚS (2020). La okupación de bienes inmuebles y la protección efectiva del poseedor legítimo. *Diario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9687, pàgs. 1-16.

PÉREZ DAUDÍ, VICENTE (2021). Tutela efectiva y derecho a la vivienda. *Editorial Atelier*.

RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, EDMUNDO (2018). Una visión judicial del “interdicto de recobrar la posesión” de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº10, pàgs. 1-9.

RODRÍGUEZ RÍOS, SANTIAGO-FRANCISCO (2021). Intento legal e “intento empresarial” de frenar la ocupación ilegal de las viviendas. Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa. *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, nº2, pàgs. 259-282.

RODRÍGUEZ RÍOS, SANTIAGO-FRANCISCO (2021). La protección de colectivos vulnerables en el proceso de desahucio: una mirada crítica a la limitación del derecho de la propiedad.

RUBIO GIL, FRANCISCO JAVIER (2022). Herramientas internacionales para la defensa del derecho a la vivienda en casos de desahucio: Guía práctica para la abogacía. *Fundación Abogacía Española*, pàgs 1-91.

SAN CRISTÓBAL REALES, SUSANA (2018). Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio. *Revista General de Derecho Procesal*, nº 46, pàgs. 1-35.

SCHUMANN BARRAGÁN, GUILLERMO (2018). El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas. *Dario la Ley: Sección Tribuna*, nº 9264, pàgs. 1-16.

SOLANO DE UGARTE, M^a DEL MAR (2019). Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general. *Práctica de tribunales: Revista de derecho procesal civil y mercantil*, nº 139, pàgs 1-16.

TORRES LÓPEZ, ALBERTO (2021). Propietario vulnerable versus arrendatario u ocupante vulnerable. *Otrosí: Revista de Colegio de Abogados de Abogado de Madrid*, nº 8, pàgs 46-48

Bibliografia web

Arran Països Catalans (2021). Llibret d'okupació. <https://arran.cat/wp-content/uploads/2021/02/Llibret-dokupaci%C3%B3.pdf>

Cohabitac (23 d'abril de 2022). L'habitatge social de lloguer: Situació de l'habitatge de lloguer a Catalunya. <https://www.cohabitac.cat/habitatge-social-de-lloguer/situacio-de-habitatge-social-de-lloguer-a-catalunya/>

EL ESPAÑOL (31 d'octubre de 2015). Así son las inmobiliarias que cobran por los pisos vacíos de los bancos. https://www.lespanol.com/reportajes/20151030/75492490_0.html

Europa Press: epdata (9 de desembre de 2021). Las denuncias por 'okupación' en España, en gráficos. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

Generalitat de Catalunya (19 d'abril de 2022). Agència de l'Habitatge de Catalunya. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

Generalitat de Catalunya: Govern obert (23 d'abril de 2022). Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/Organitzacio-i-normativa/normativa/normativa-en-tramit/dso/en-tramit/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001

Generalitat de Catalunya: Habitatge. (24 d'abril del 2022). Butlletí 2021: Dades habitatge. https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/Informes-trimestrals/Butlleti_trimestral_habitatge_2021.pdf

Govern d'Espanya: La Moncloa (3 de maig de 2022). Referencia del Consell de Ministres de 1 de febrer de 2022. Transport, Mobilitat y Agenda Urbana: Projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge, pàgs. 26-31. <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documentos/2022/refc20220201.pdf>

Consejo General del Poder Judicial (18 d'abril del 2020). Base de dades de l'estadística judicial (PC-AXIS). <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Base-de-datos-de-la-estadistica-judicial--PC-AXIS-/>

Normativa

Espanya. Constitució Espanyola (BOE, nº 311, de 29 de desembre de 1978).

Declaració Universal dels Drets Humans, París, 10 de desembre de 1948.

Convenció per a la Salvaguarda dels Drets Humans i de les Llibertats Fonamentals, Roma, 4 de novembre de 1950 (BOE, nº 243, de 10 d'octubre de 1977).

Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals, Nova York, 6 de desembre de 1996 (BOE, nº 103, de 30 d'abril de 1997).

Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea, Estrasburg, 12 de desembre de 2007 (DOUE, nº C 303, de 14 de desembre de 2007).

Espanya. Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del Codi Penal (BOE, nº 281, de 24 de maig de 1996).

Espanya. Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (BOE, nº 172, de 20 de juliol de 2006),

Espanya. Llei 1/1996, de 10 de gener d'assistència jurídica gratuïta (BOE, nº 11, de 12 de gener de 1996).

Espanya. Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil (BOE, nº 7, de 8 de gener de 2000).

Espanya. Llei 39/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a les persones en situació de dependència (BOE, nº 299, de 15 de desembre de 2006).

Espanya. Llei 5/2018, de 11 de juny, de modificació de la Llei 1/200, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges (BOE, nº 142, de 12 de juny de 2018).

Espanya. Reial Decret-Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE, nº 55, de 5 de març de 2019).

Espanya. Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 (BOE, nº 91, de 1 d'abril de 2020).

Espanya. Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports (BOE, nº 334, de 23 de desembre de 2020).

Espanya. Reial Decret-Llei 2/2022, de 22 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció dels treballadors autònoms, per a la transició cap als mecanismes estructurals de defensa de l'ocupació, i per a la recuperació econòmica i social de l'illa de La Palma, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica (BOE, nº 46, de 23 de febrer de 2022).

Espanya. Reial Decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi Civil ("Gaceta de Madrid", nº 206, de 25 de juliol de 1889).

Espanya. Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària (BOE, nº 58, de 27 de febrer de 1946).

Espanya. Reial Decret 401/2021, de 8 de juny, pel qual s'aproven les mesures necessàries perquè les comunitats autònomes puguin utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, per fer front a les compensacions que siguin procedents, i per el que s'estableix el procediment per al reconeixement de la compensació als propietaris i arrendadors a què es refereixen els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 (BOE, nº 137, de 9 de juny de 2021).

Espanya. Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bono Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025 (BOE, nº 16, de 19 de gener de 2022).

Catalunya. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOCG, nº 5004, de 9 de gener de 2008).

Catalunya. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (DOCG, nº 6928, de 5 d'agost de 2015).

Catalunya. Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC, nº 7276, de 29 de desembre de 2016).

Catalunya. Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge (DOCG, nº 8620, de 7 de març de 2022).

Catalunya. Decret-Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DOGC, nº 6839, de 26 de març de 2015).

Catalunya. Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DOGC, nº 8032, de 30 de desembre de 2019).

Jurisprudència

Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans, C-27013/07, de 17 d'octubre de 2013.
[JUR 2013\321282]

Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea, C-34/2013, de 10 de setembre de 2014. [EU:C:2014:2189,]

Sentència del Tribunal Constitucional, nº 152/1988, de 20 de juliol del 1998.
[ECLI:ES:TC:1998:152]

Sentència del Tribunal Constitucional nº 32/2019, de 28 de febrer del 2019.
[ECLI:ES:TC:2019:32]

Sentència del Tribunal Constitucional nº 16/2021, de 28 de gener del 2021.
[ECLI:ES:TC:2021:16]

Sentència del Tribunal Suprem, Secció 1ª, nº 2462/2018, de 15 de desembre del 2020.
[ECLI:ES:TC:2020:4282]

Sentència del Tribunal Suprem, Secció 1ª, nº 691/2020, de 21 de desembre del 2020.
[ECLI:ES:TS:2020:4385]

Sentència de l'Audiència Provincial de Tarragona, Secció 3ª, nº 265/2021, de 27 de maig del 2021. 16[ECLI:ES:APT:2021:919]

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 1ª, nº 852/2020, de 16 de juny del 2020. [ECLI:ES:APGI:2020:972]

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 2ª, nº 317/2021, de 21 de juliol del 2021. [ECLI:ES:APGI:2021:802].

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 2ª, nº 458/2021, de 24 de novembre de 2021. [ECLI:ES:APGI:2021:1505]

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 2ª, nº 504/2021, de 24 de novembre del 2021. ECLI:ES:APGI:2021:1506]

Sentència de l'Audiència Provincial de Girona, Secció 1ª, nº271/2021, de 30 de novembre del 2021.[ECLI:ES:APGI:2021:1507]

Reunió del 21 de setembre de 2018 per la Unificació de Criteris sobre l'aplicació de la Llei 5/2018, de 11 de juny dels Magistrats de Primera Instància de Barcelona.

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 19ª, nº 301/2018, de 5 de juliol de 2018. [ECLI:ES:APB:2018:7038]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 13ª, nº 720/2018, de 13 de desembre del 2018. ECLI:ES:APB:2018:12175]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 1ª, nº 915/2020, de 29 de novembre del 2020. [ECLI:ES:APB:2021:13878]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 4ª, nº 367/2020, de 30 de novembre del 2020. [ECLI:ES:APB:2020:11821]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 1ª, nº 663/2021, de 15 de novembre del 2021. [ECLI:ES:APB:2021:13877]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 19ª, nº 548/2020, de 26 de novembre del 2021.[ECLI:ES:APB:2021:13670]

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 1ª, nº 968/2020, de 29 de novembre del 2021. [ECLI:ES:APB:2021:13696]